

**Analisis pertimbangan hakim dalam penerapan asas *nebis in idem* pada
pemeriksaan sengketa perdata
(studi kasus perkara nomor 13/pdt.g/2008/pn.bi. Dan nomor
11/pdt/2009/pt.smg.)**



**Penulisan Hukum
(Skripsi)**

**Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi
Sebagian Persyaratan guna Memperoleh Derajat Sarjana S1
dalam Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret
Surakarta**

**Oleh
Galuh Ratna Cahya Putri
E.0006134**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SEBELAS MARET
SURAKARTA
2010**

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia merupakan makhluk yang hidup di masyarakat, mempunyai kebutuhan yang beraneka ragam, dan mengadakan hubungan dengan manusia lainnya maka kebutuhan hidupnya dapat terpenuhi. Dalam hubungan tersebut muncul hak dan kewajiban yang bersifat timbal balik yang harus dipenuhi masing-masing pihak. Peraturan hukum mengatur hubungan yang menimbulkan hak dan kewajiban tersebut.

Dalam kehidupan bernegara, manusia sebagai warga masyarakat yang ada di dalamnya juga selalu melakukan aktivitas-aktivitas untuk mencapai tujuan yang diinginkan. Setiap aktivitas yang dilakukan oleh warga masyarakat tersebut dapat menimbulkan masalah sebagai akibat perbedaan kepentingan diantara mereka. Untuk menghindari konflik yang terjadi karena perbedaan kepentingan tersebut, maka dengan diciptakannya peraturan hukum tersebut apabila dilanggar, yang bersangkutan akan dikenai sanksi.

Hukum acara perdata merupakan hukum perdata formil yang dimaksudkan untuk menegakkan hukum perdata materiil. Hukum acara perdata ini menjamin ditaatinya hukum perdata materiil. Ketentuan hukum acara perdata dimaksudkan untuk melaksanakan dan mempertahankan kaidah hukum materiil perdata yang ada.

Setiap orang harus menaati peraturan hukum yang telah ditetapkan, orang tidak boleh bertindak semaunya sendiri, melainkan harus berdasarkan pada peraturan hukum yang telah ditetapkan dan diatur dalam undang-undang. Apabila dalam suatu sengketa para pihak tidak dapat menyelesaikan

secara damai, maka jalan terakhir yang dapat ditempuh adalah minta penyelesaian melalui hakim. Cara penyelesaian melalui hakim ini diatur dalam hukum acara perdata.

”Proses penyelesaian sengketa lewat hakim bertujuan untuk memulihkan hak seseorang yang telah dirugikan atau terganggu, mengembalikan suasana seperti dalam keadaan semula bahwa setiap orang harus mematuhi peraturan hukum perdata, supaya peraturan hukum perdata berjalan sebagaimana mestinya” (Abdulkadir Muhammad, 2000 : 15).

Dalam proses beracara di pengadilan tentunya tidak akan lepas dari peranan dan tugas hakim sebagai pejabat penegak hukum yang berwenang memeriksa dan mengadili suatu sengketa. Di pengadilan sengketa yang diajukan tersebut akan diproses dan hakim akan menjatuhkan putusannya.

Putusan hakim tersebut akan menimbulkan akibat hukum, yaitu bahwa jika kemudian muncul sengketa tentang hubungan hukum yang telah ditetapkan dengan suatu putusan hakim di mana para pihak terikat pada isi putusan tersebut. Kemampuan mengikat para pihak di kemudian hari dari putusan hakim itulah yang disebut kekuasaan putusan hakim (*gezag van gewijsde*).

Tujuan suatu proses di muka pengadilan adalah untuk memperoleh putusan hakim yang berkekuatan hukum yang tetap. Dengan putusan ini hubungan antara kedua belah pihak yang bersengketa ditetapkan untuk selama-lamanya dengan maksud supaya apabila tidak ditaati secara suka rela, dipaksakan dengan bantuan alat-alat negara (dengan kekuatan hukum / *inkracht van gewijsde*) (Subekti, 1989 : 124).

Dengan adanya peraturan hukum, maka setiap orang harus mematuhi. Namun di dalam suatu hubungan hukum yang terjadi, ada kemungkinan pihak yang satu tidak memenuhi kewajiban terhadap pihak

yang lain, sehingga pihak yang lain tersebut merasa dirugikan dan apa yang seharusnya menjadi haknya tidak dapat ia peroleh. Untuk mempertahankan hak dan kewajibannya, orang harus bertindak berdasarkan peraturan hukum yang telah ditetapkan. Apabila pihak yang bersangkutan tidak dapat menyelesaikan sendiri tuntutannya secara damai, maka pihak yang merasa dirugikan dapat meminta bantuan kepada hakim untuk membantu dalam penyelesaian sengketa. Tujuan dari penyelesaian sengketa melalui hakim adalah untuk memulihkan hak seseorang yang telah dirugikan atau terganggu, dan melalui hakim pula orang mendapatkan kepastian akan haknya yang harus dihormati oleh setiap orang agar kepastian hukum tersebut selesai.

Hakim memegang peranan penting dari awal sampai akhir pemeriksaan di pengadilan. Berdasarkan Pasal 119 HIR atau 143 RBg hakim berwenang untuk memberikan petunjuk kepada pihak yang mengajukan gugatannya ke pengadilan dengan maksud agar sengketa tersebut menjadi jelas duduk sengketa dan memudahkan hakim memeriksa sengketa itu. Dalam pemeriksaan sengketa, hakim betul-betul harus bersikap bebas dan tidak memihak siapapun. Di dalam persidangan, hakim juga harus mendengar keterangan kedua belah pihak dengan pembuktian masing-masing sehingga hakim dapat menemukan kebenaran yang sesungguhnya.

Dalam ilmu hukum terdapat doktrin yaitu *ius curia novit*, artinya hakim dianggap mengetahui hukum. Oleh karena itu penolakan memeriksa sengketa dengan alasan bahwa tidak ada atau kurang jelas peraturan hukumnya, tidak diperkenankan. Walau bagaimanapun, apabila berhubungan dengan peraturan hukum, hakim dianggap mengetahui hukum dan dapat mengambil keputusan berdasarkan ilmu pengetahuan dan keyakinannya sendiri. Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 jo. Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa dan

mengadili sesuatu sengketa yang diajukan dengan dalih bahwa hukumnya tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya.

Pada Sengketa Perdata Nomor 89/Pdt.G/2001/PN.Ska. permasalahan yang terjadi antara pihak Penggugat Ny. Sukendi Rusli alias Dauw Fang dengan Tergugat I Tn. Budi Darmawan Wibowo alias Sin Hwa adalah adanya sebuah sengketa tanah beserta bangunan di atasnya yang dimiliki oleh Penggugat. Di mana tanah beserta bangunan di atasnya tersebut merupakan harta gono-gini yang dimiliki oleh Penggugat dan suaminya (Tn. Sukendi Rusli) dengan Hak Milik Nomor 2001/Desa Winong atas nama Tn. Sukendi Rusli.

Di dalam sengketa tanah ini telah terjadi penandatanganan blanko atau kertas kosong bermeterai oleh Penggugat yang dilakukan dengan cara tidak bebas atau dengan tekanan yang tidak tahu maksudnya. Tanpa sepengetahuan Penggugat ternyata di dalamnya dicantumkan mengenai kuasa mutlak (*onherroe pelijkevolmacht*) terkait kuasa menjual tanah tersebut kepada Salyadi, S.H (Tergugat II), seolah-olah telah terjadi jual beli yang sah antara keduanya. Kemudian Surat Kuasa Khusus menjual tersebut dilegalisir oleh Kantor Notaris Sunarto, S.H (Tergugat III) dengan Nomor 337/Lgs/Not/V/1997 dan Surat Kuasa Khusus untuk membeli dari Budi Darmawan kepada Salyadi, S.H. dengan Nomor 338/Lgs/Not/V/1997. Bahwa ternyata Salyadi, S.H. (Tergugat II) merupakan pegawai notaris tersebut, hal tersebut dilakukan guna mengelabui identitas kepada PPAT.

Pengadilan Negeri Surakarta menyatakan menurut hukum bahwa surat kuasa yang berasal dari blanko kosong adalah cacat hukum dan karenanya tidak berkekuatan hukum menyatakan Tergugat I, II dan III telah melakukan perbuatan melawan hukum serta kalah dalam sengketa tersebut. Terlebih bagi Tergugat III, bahwa dirinya sebagai Lembaga Notariat telah melegalisir

surat kuasa mutlak yang sifatnya palsu atau rekayasa, maka di sini tugas hakim dalam pembuktian ialah menilai apakah surat kuasa tersebut memiliki kekuatan hukum atau tidak. Sehingga hakim dapat membuat sebuah putusan pembatalan atas suatu surat kuasa tersebut, apabila dapat dibuktikan tidak sah atau tidak berkekuatan hukum. Sedangkan bagi Tergugat Berkepentingan, yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali wajib tunduk pada putusan Pengadilan Negeri Surakarta untuk mengembalikan pada nama semula, yaitu Tn. Sukendi Rusli.

”Tugas hakim dalam hal pembuktian hanyalah membagi beban pembuktian, menilai dapat tidaknya diterima suatu alat bukti dan menilai kekuatan pembuktian setelah diadakan pembuktian” (Sudikno Mertokusumo, 1992 : 99).

”Hakim secara *ex officio* tidak dapat membatalkan akta notaris kalau tidak dimintakan pembatalan, pada dasarnya akta notaris dapat dibatalkan apabila ada bukti lawan” (Sudikno Mertokusumo, 1992 : 100).

”Dalam hal batal demi hukum, kalau kemudian terjadi sengketa perlu kebatalan itu diputus oleh hakim atau perlu adanya sebuah putusan atas pembatalan tersebut” (Sudikno Mertokusumo, 1992 : 102).

Pertimbangan hakim sangat dibutuhkan dalam menjatuhkan sebuah putusan diharapkan dapat menjadi solusi atas sebuah sengketa antara para pihak yang bersangkutan. Putusan hakim diyakini mengandung keadilan (*ex aequo et bono*) dan mengandung kepastian hukum, di samping itu juga harus mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan. Dari uraian tersebut dapat dilihat mengenai asas *nebis in idem*, di mana asas ini terwujud dengan adanya kekuatan mengikat dari suatu putusan hakim. Putusan hakim tersebut mengikat para pihak yang bersengketa dan yang terlibat dalam

sengketa itu, para pihak juga harus tunduk dan menghormati putusan yang telah dijatuhkan oleh hakim. Terikatnya para pihak kepada putusan hakim ini baik dalam arti positif maupun negatif.

Mengikat dalam arti positif, yakni bahwa apa yang telah diputus oleh hakim harus dianggap benar dan tidak dimungkinkan pembuktian lawan, sedangkan dalam arti negatif, yaitu bahwa hakim tidak boleh memutus lagi sengketa yang pernah diputus sebelumnya antara pihak yang sama serta mengenai pokok sengketa yang sama (*nebis in idem*). Pengertian ini sebagaimana terjadi di dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1976 K/Pdt/2003.

Berdasarkan dari uraian tersebut, penulis menganggap penting untuk mengangkat masalah tersebut sebagai penulisan hukum dengan judul :

”ANALISIS PERTIMBANGAN HAKIM DALAM PENERAPAN ASAS *NEBIS IN IDEM* PADA PEMERIKSAAN SENGKETA PERDATA (STUDI KASUS PERKARA NOMOR 13/Pdt.G/2008/PN.Bi. dan NOMOR 11/Pdt/2009/PT.Smg.)”.

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah merupakan suatu pernyataan lengkap dan rinci mengenai ruang lingkup masalah yang akan diteliti. Rumusan masalah yang jelas atau berdasarkan pada pembatasan masalah dapat menghindarkan pengumpulan data yang tidak diperlukan. Selain itu rumusan masalah yang jelas dapat memudahkan penulis dalam pengumpulan data, menyusun dan menganalisa sesuai tujuan yang dicapai.

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dikemukakan di atas serta agar pembahasan masalah dapat lebih terarah dan sesuai dengan sasaran yang diharapkan, maka perlu adanya identifikasi permasalahan yang

dapat dirumuskan dalam beberapa permasalahan. Adapun perumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Boyolali dalam memutus Sengketa Perdata Nomor 13/Pdt.G/2008/PN.Bi. mengenai pembatalan rekayasa jual beli tanah berkaitan dengan asas *nebis in idem*?
2. Apakah pertimbangan hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dalam memutus Sengketa Perdata Nomor 11/Pdt/2009/PT.Smg. mengenai pembatalan rekayasa jual beli tanah berkaitan dengan asas *nebis in idem*?

C. Tujuan Penelitian

Suatu penelitian harus mempunyai tujuan yang jelas. Penelitian pada dasarnya adalah suatu kegiatan terencana yang dilakukan dengan metode ilmiah bertujuan untuk mendapatkan data-data baru. Menurut Abdulkadir Muhammad, penelitian adalah suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya (Abdulkadir Muhammad, 2004 : 32).

Metodologi berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu. Sistematis adalah berdasarkan suatu sistem. Sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Tujuan Obyektif
 - a. Untuk mengetahui hal-hal yang menjadi pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Boyolali dalam memutus Sengketa Perdata Nomor 13/Pdt.G/2008/PN.Bi. mengenai pembatalan rekayasa jual beli tanah berkaitan dengan asas *nebis in idem*.

- b. Untuk mengetahui hal-hal yang menjadi pertimbangan hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dalam memutus Sengketa Perdata Nomor 11/Pdt/2009/PT.Smg. mengenai pembatalan rekayasa jual beli tanah berkaitan dengan asas *nebis in idem*.

2. Tujuan Subyektif

- a. Untuk memperoleh data yang akurat dalam rangka menyusun penulisan hukum sebagai salah satu syarat akademis guna memperoleh gelar kesarjanaan dalam bidang ilmu hukum di Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta (UNS).
- b. Untuk menambah wawasan dan memperluas pengetahuan serta pemahaman penulis terhadap teori-teori mata kuliah yang telah diterima selama menempuh kuliah guna melatih kemampuan penulis dalam menerapkan teori-teori tersebut dalam prakteknya di masyarakat.
- c. Untuk memberikan gambaran dan sumbangan pemikiran bagi para pihak yang terlibat secara langsung di dalam sebuah permasalahan yang terkait dengan putusan hakim berasas *nebis in idem*.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu hukum pada khususnya terutama bagian hukum acara perdata yang berkaitan dengan asas *nebis in idem*.
- b. Hasil penelitian ini dapat dipakai sebagai acuan pertimbangan pengambilan keputusan yuridis terhadap penelitian-penelitian sejenis untuk tahap berikutnya.

- c. Untuk lebih mendalami teori yang diperoleh selama kuliah di Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta (UNS).

2. Manfaat Praktis

- a. Untuk mengembangkan daya penalaran dan membentuk pola pikir dinamis penulis yang berhubungan dengan putusan hakim berdasar *nebis in idem* dalam sengketa perdata di dalam Putusan Nomor 1976 K/Pdt/2003 jo. Nomor 368/Pdt/2002/PT.Smg. jo. Nomor 89/Pdt.G/2001/PN.Ska. jo. Nomor 11/Pdt/2009/PT.Smg. jo. Nomor 13/Pdt.G/2008/PN.Bi.
- b. Penulisan hukum ini diharapkan dapat membantu, memberikan masukan serta sumbangan pemikiran dalam pemecahan suatu masalah hukum khususnya bagi para pihak yang terkait dalam masalah yang diteliti.

E. Metode Penelitian

Suatu penelitian ilmiah dapat dipercaya kebenarannya apabila disusun dengan menggunakan metode yang tepat. Metode merupakan cara kerja atau tata kerja untuk dapat memahami obyek yang menjadi sasaran dari ilmu pengetahuan yang bersangkutan. Metode adalah pedoman-pedoman, cara seorang ilmuwan mempelajari dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapi .

Penelitian ini memerlukan sejumlah data agar dalam analisis dihasilkan suatu hasil penelitian yang valid. Adapun tahap-tahap penelitian sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Sesuai dengan judul dan permasalahan yang diteliti, maka jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan hukum adalah penelitian hukum empiris (*empirical law research*). Penelitian hukum empiris menggunakan studi kasus sosiologis / *socio-legal (socio-legal case research)*, penelitian yang menitikberatkan pada pihak-pihak berkepentingan dalam kaitannya dengan hukum, yaitu masalah mengenai implementasi aturan hukum oleh peran lembaga atau institusi hukum dalam penegakan hukum (Peter Mahmud Marzuki, 2008 : 87).

Dalam penelitian ini, penulis meneliti hal-hal yang terkait dengan implementasi atau penerapan aturan hukum dalam beracara di muka persidangan oleh lembaga atau institusi hukum, yaitu hakim Pengadilan Negeri Boyolali dan hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dalam memeriksa, mengadili, serta memutus sengketa perdata, di mana menurut para hakim pada akhir putusannya bahwa sengketa tersebut tidaklah berunsur *nebis in idem*.

2. Sifat Penelitian

Penelitian bersifat deskriptif, yakni penelitian hukum yang bersifat pemaparan dan bertujuan untuk memperoleh gambaran (deskripsi) lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku. Penelitian ini bertujuan menggambarkan secara lengkap dan mendalam mengenai obyek yang diteliti (Abdulkadir Muhammad, 2004 : 50).

Dalam penelitian ini, penulis mendeskripsikan pertimbangan hakim dalam memutus sengketa perdata mengenai pembatalan rekayasa jual beli tanah terkait dengan asas *nebis in idem*, sebagai salah satu contoh pentingnya pertimbangan hakim dalam memutus suatu sengketa dengan adil sesuai kompetensi serta mengingat tanggung jawabnya kepada

Tuhan Yang Maha Esa, diri sendiri, bangsa, dan negara dengan tidak meninggalkan hukum untuk keadilan.

3. Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini penulis mengambil lokasi penelitian di Kantor Advokat A.Wahyu Purwana, S.H., M.H. dan Mahkamah Agung Republik Indonesia berdasarkan Sengketa Perdata Nomor 1976 K/Pdt/2003 jo. Nomor 368/Pdt/2002/PT.Smg. jo. Nomor 89/Pdt.G/2001/PN.Ska. jo. Nomor 11/Pdt/2009/PT.Smg. jo. Nomor 13/Pdt.G/2008/PN.Bi. Lokasi-lokasi penelitian tersebut merupakan lokasi diperolehnya data primer yang diperlukan oleh penulis sebagai sumber dalam penelitian ini.

4. Pendekatan Penelitian

Menurut Peter Mahmud, terdapat beberapa pendekatan penelitian hukum. Dengan pendekatan tersebut, peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Pendekatan-pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum adalah :

- a. pendekatan undang-undang (*statute approach*),
- b. pendekatan kasus (*case approach*),
- c. pendekatan historis (*historical approach*),
- d. pendekatan komparatif (*comparative approach*), dan
- e. pendekatan konseptual (*conceptual approach*) (Peter Mahmud Marzuki, 2008 : 93).

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan kasus digunakan dengan menelaah sebuah kasus yang terkait dengan isu hukum yang ada. Regulasi yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah Putusan Sengketa Perdata Nomor 1976 K/Pdt/2003 jo. Nomor 368/Pdt/2002/PT.Smg. jo. Nomor

89/Pdt.G/2001/PN.Ska. jo. Nomor 11/Pdt/2009/PT.Smg. jo. Nomor 13/Pdt.G/2008/PN.Bi. yang menelaah dasar pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Boyolali dan pertimbangan hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dalam memutus sengketa perdata mengenai pembatalan rekayasa jual beli tanah berkaitan dengan asas *nebis in idem*.

5. Jenis Data

Data adalah suatu keterangan atau fakta obyek yang diteliti. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

a. Data Primer

Data primer merupakan keterangan atau fakta yang diperoleh secara langsung melalui penelitian di lapangan. Dalam penelitian ini, data primer berupa hasil wawancara dengan advokat A. Wahyu Purwana, S.H., M.H., wakil kepala bagian humas Mahkamah Agung Republik Indonesia, Ibu Irene, S.H., panitera muda perdata, Bapak Soeroso Ono, S.H., M.H., dan staff panitera muda, Bapak Martin Luter.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari sumber yang bukan asli; yang memuat informasi atau data tersebut. Data sekunder ini mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku literatur, surat kabar, peraturan perundang-undangan dan internet yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Data sekunder tersebut berupa Putusan Sengketa Perdata Nomor 1976 K/Pdt/2003 jo. Nomor 368/Pdt/2002/PT.Smg. jo. Nomor 89/Pdt.G/2001/PN.Ska. jo. Nomor 11/Pdt/2009/PT.Smg. jo. Nomor 13/Pdt.G/2008/PN.Bi.

6. Sumber Data

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer berupa data, keterangan atau fakta yang berasal dari lapangan atau kasus. Dalam penelitian ini, data primer yang digunakan penulis adalah hasil wawancara dengan advokat A. Wahyu Purwana, S.H., M.H., wakil kepala bagian humas Mahkamah Agung Republik Indonesia, Ibu Irene, S.H., panitera muda perdata, Bapak Soeroso Ono, S.H., M.H., dan staff panitera muda, Bapak Martin Luter.

b. Sumber Data Sekunder

Dalam penelitian ini, sumber data sekunder adalah mencakup sejumlah data-data keterangan atau fakta-fakta yang diperoleh secara langsung maupun tidak langsung melalui studi pustaka yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

7. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah :

a. Wawancara

Wawancara (*interview*) adalah kegiatan pengumpulan data primer untuk memperoleh informasi atau keterangan yang lengkap secara langsung terhadap para pihak yang terkait dengan permasalahan tersebut. Dalam hal ini penulis melakukan wawancara secara formal yaitu wawancara terhadap advokat pihak Penggugat, A.Wahyu Purwana, S.H., M.H., wakil kepala bagian humas Mahkamah Agung Republik Indonesia, Ibu Irene, S.H., panitera muda perdata, Bapak Soeroso Ono, S.H., M.H., dan staff panitera muda, Bapak Martin Luter.

b. Studi Dokumen

Menurut Abdulkadir Muhammad studi dokumen adalah :

Pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang tidak dipublikasikan secara umum, tetapi boleh diketahui oleh pihak tertentu, seperti pengajar hukum, peneliti hukum, praktisi hukum dalam rangka kajian hukum, pengembangan dan pembangunan hukum, serta praktik hukum. Dokumen hukum tidak disimpan di perpustakaan umum, tetapi di Pusat Informasi dan Dokumentasi Hukum (*Legal Informasi and Document Center*) yang ada di lembaga-lembaga negara, lembaga penegak hukum, lembaga pendidikan tinggi hukum, atau perusahaan dalam menjalankan kegiatan bisnisnya (Abdulkadir Muhammad, 2004 : 83).

Studi dokumen berupa peraturan perundangan-undangan (*Legislation*), putusan pengadilan (*court decision*), laporan hukum (*law report*), jurnal (*national and international journal*), serta dokumen hukum (*Legal document*) lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan permasalahan yang diteliti kemudian dikategorikan menurut pengelompokkan yang tepat dan sesuai. Teknik pengumpulan data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini, adalah teknik pengumpulan data wawancara dan studi dokumentasi atau kepustakaan (*collecting by library*). Wawancara ini sebagai metode pengumpulan data yang utama. Dokumen-dokumen tersebut diharapkan menjadi nara sumber pendukung yang dapat membantu permasalahan yang diteliti.

8. Teknik Analisis Data

Teknik analisis merupakan kegiatan lanjutan setelah penulis memperoleh bahan-bahan yang diperlukan untuk membedah suatu permasalahan. Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik analisis data kualitatif dengan interaktif model yaitu komponen reduksi data dan penyajian data dilakukan bersama dengan pengumpulan data, kemudian setelah data terkumpul maka tiga komponen tersebut berinteraksi dan

bila kesimpulan dirasakan kurang maka perlu verifikasi dan penelitian kembali mengumpulkan data lapangan (H.B. Sutopo, 1999 : 8).

Menurut H.B. Sutopo, ketiga komponen tersebut adalah :

a. Reduksi Data

Merupakan proses seleksi, penyederhanaan dan abstraksi dari data *fieldnote*.

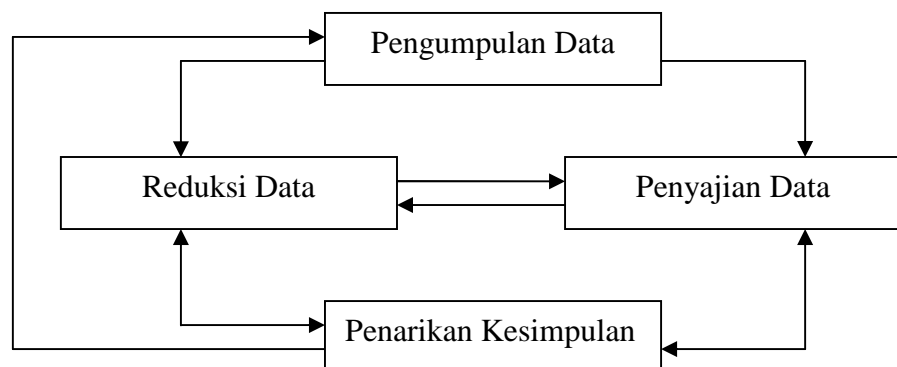
b. Penyajian Data

Merupakan suatu realita organisasi informasi yang memungkinkan kesimpulan penelitian dapat dilakukan, sajian data dapat meliputi berbagai jenis matriks, gambar atau skema, jaringan kerja, kaitan kegiatan dan juga tabel.

c. Kesimpulan atau verifikasi

Dalam pengumpulan data, peneliti harus sudah memahami arti berbagai hal yang ditemui dengan melakukan pencatatan-pencatatan, peraturan-peraturan, pola-pola, pertanyaan-pertanyaan, konfigurasi-konfigurasi yang mungkin, arahan sebab akibat dan berbagai preposisi kesimpulan yang diverifikasi.

Adapun skema teknik analisis kualitatif dengan interaktif model adalah sebagai berikut :



Ketiga komponen tersebut dimulai pada waktu pengumpulan data penelitian, peneliti membuat reduksi data dan sajian data. Setelah pengumpulan data selesai, tahap selanjutnya peneliti mulai melakukan usaha menarik kesimpulan dengan memverifikasi berdasarkan apa yang terdapat dalam sajian data.

F. Sistematika Penulisan Hukum

Untuk memberikan gambaran yang menyeluruh mengenai hal-hal yang dibahas dalam penulisan hukum ini, penulis membagi menjadi empat bab dengan sistematika sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini Pada bab ini penulis menguraikan latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian yang digunakan dalam penelitian dan sistematika penulisan hukum ini.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab kedua ini diuraikan mengenai Kerangka Teori yang berisi Tinjauan mengenai asas *nebis in idem*, di dalamnya membahas tentang pengertian asas *nebis in idem*, syarat berlakunya asas *nebis in idem* dan penerapan asas *nebis in idem* dalam penyelesaian sengketa perdata di Pengadilan Negeri. Tinjauan mengenai pemeriksaan sengketa perdata di Pengadilan Negeri, di dalamnya membahas pengertian pemeriksaan sengketa perdata di Pengadilan Negeri dan tahap-tahap proses pemeriksaan sengketa perdata di Pengadilan Negeri. Tinjauan mengenai putusan hakim, di dalamnya membahas tentang pengertian putusan hakim, jenis-jenis putusan hakim, putusan hakim mengenai sengketa perdata dan pertimbangan hakim dalam memutus sengketa perdata.

Tinjauan mengenai pembatalan rekayasa jual beli tanah, membahas tentang pengertian jual beli, hak, dan kewajiban para pihak dalam perjanjian jual beli, pengertian tanah, dan pengertian istilah pembatalan.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini penulis membahas sekaligus menjawab permasalahan yang telah ditentukan sebelumnya yaitu mengenai pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Boyolali dalam memutus sengketa perdata Nomor 13/Pdt.G/2008/PN.Bi. dan pertimbangan hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dalam memutus sengketa perdata Nomor 11/Pdt/2009/PT.Smg. mengenai pembatalan rekayasa jual beli tanah berkaitan dengan asas *nebis in idem* sebagaimana berdasarkan sengketa perdata dengan Putusan Nomor 1976 K/Pdt/2003 jo. Nomor 368/Pdt/2002/PT.Smg. jo. Nomor 89/Pdt.G/2001/PN.Ska. jo. Nomor 11/Pdt/2009/PT.Smg. jo. Nomor 13/Pdt.G/2008/PN.Bi.

BAB IV : SIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi simpulan atas permasalahan yang telah dibahas dan saran dari penulis setelah melakukan penelitian atas penulisan hukum ini.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Kerangka Teori

1. Tinjauan Mengenai Asas *Nebis In Idem*

a. Pengertian Asas *Nebis In Idem*

Pengertian mengenai asas *nebis in idem* ini tidak dapat ditemukan secara langsung dalam peraturan perundangan-undangan, melainkan dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1917 KUHPerdata. Adapun bunyi Pasal 1917 KUHPerdata adalah sebagai berikut :

Kekuatan sesuatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama; bahwa tuntutan didasarkan atas dasar yang sama; lagipula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama di dalam hubungan yang sama pula.

Berikut ini definisi tentang asas *nebis in idem* menurut kamus hukum negara Inggris dan para ahli hukum di Eropa adalah :

“(Latin: not for the same thing) A principle in criminal law that a person should not be tried or punished twice. It is generally recognised as a legal principle in most states and might be considered a principle of International Law, however, jurisdictions are not bound by it” (Dictionary of Lgsal Terms, United Kingdom Dictionary-English Lgsal System, Sixth form, 2003 http://sixthformlaw.info/03_dictionary/dict_no.htm).

“Nebis in idem is considered to be a general principle of International Law and stipulates that a person should not be tried twice for the same offences” (Danai Azaria, 2005 : 42).

“The principle that a person should not be prosecuted more than once for the same criminal conduct, expressed in the

maxim ne bis in idem and also referred to as the rule against double jeopardy, is prevalent among the legal systems of the world” (Gerard Conway, 2003 : 217).

Pengertian asas *nebis in idem* menurut para ahli hukum di Indonesia adalah sebagai berikut:

1) Subekti

Asas *nebis in idem* berarti bahwa tidak boleh dijatuhkan putusan lagi dalam sengketa yang sama (Subekti, 1989 : 128).

2) Abdulkadir Muhammad

Nebis in idem artinya apa yang telah diputus oleh hakim tidak dapat diajukan lagi untuk diputus kedua kalinya (Abdulkadir Muhammad, 2000 : 159).

3) R. Soeparmono

Berdasarkan pada prinsip umum hukum acara, bahwa apabila ada putusan yang sudah pasti tidak boleh diajukan untuk yang kedua kalinya dalam hal yang sama atau *nebis in idem* (R. Soeparmono, 2000 : 150).

4) Sudikno Mertokusumo

Hakim tidak boleh memutus sengketa yang pernah diputus sebelumnya antara para pihak yang sama serta mengenai pokok sengketa yang sama. Ulangan dari tindakan itu akan mempunyai akibat hukum *nebis in idem* (Sudikno Mertokusumo, 2002 : 207).

5) R. Soepomo

Kekuatan putusan hakim yang pasti dapat digunakan secara negatif, misalnya apabila seorang Tergugat menolak suatu tuntutan dengan alasan, bahwa tuntutan itu telah diputus oleh hakim, sedang putusan itu telah menjadi pasti. Penolakan tersebut

disebut eksepsi yang berlaku prinsip *nebis in idem* (R. Soepomo, 2005 : 95).

Berdasarkan pendapat para ahli tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa pengertian asas *nebis in idem* adalah suatu putusan mengenai pokok sengketa yang sama serta para pihak yang sama, yang pernah diputus oleh hakim, tidak boleh diperiksa dan diputus untuk kedua kalinya.

b. Syarat Berlakunya Asas *Nebis In Idem*

Pasal 1917 KUHPdata, yang menyebutkan bahwa kekuatan suatu putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum mutlak tidak lebih luas daripada sekedar mengenai putusannya. Oleh karena itu, untuk dapat memajukan kekuatan itu perlulah soal yang dituntut, alasan dan para pihak yang sama.

Persyaratan suatu sengketa dikenai asas *nebis in idem* adalah pihak yang digugat harus sama. Apabila pihak-pihak yang bersengketa tersebut sama dan sengketa tersebut sudah pernah diputus oleh pengadilan dan putusan tersebut sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, maka sengketa tersebut dapat dikenai asas *nebis in idem*. Unsur dari asas *nebis in idem* adalah sebagai berikut :

1) Subyek gugatan sama

Subyek gugatan adalah para pihak dalam sengketa tersebut, yakni, pihak penggugat dan pihak tergugat. Subyek gugatan yang dapat dikenai asas *nebis in idem* adalah apabila dalam sengketa yang terdahulu baik penggugat maupun tergugatnya sama dengan sengketa yang diajukan kemudian.

2) Obyek tuntutan sama

Obyek gugatan adalah mengenai apa yang menjadi soal atau masalah dari sebuah gugatan terdahulu dan gugatan yang diajukan kemudian. Obyek gugatan dapat dikenai asas *nebis in idem* apabila soal atau masalah gugatan terdahulu dan yang diajukan kemudian adalah sama.

3) Alasan yang sama

Syarat ketiga untuk adanya asas *nebis in idem* adalah gugatan atau tuntutan adalah sama. Ini berarti dasar dari gugatan yang telah diputus terdahulu mempunyai kekuatan hukum tetap, adalah sama dengan alasan atau dasar gugatan yang diajukan kemudian (Krisna Harahap, 2007 : 26).

Berikut ini penulis mengemukakan mengenai ketentuan *nebis in idem* yang terdapat dalam sengketa perdata dengan Putusan Nomor 1976 K/Pdt/2003 jo. Nomor 368/Pdt/2002/PT.Smg. jo. Nomor 89/Pdt.G/2001/PN.Ska. jo. Nomor 11/Pdt/2009/PT.Smg. jo. Nomor 13/Pdt.G/2008/PN.Bi., bahwa hakim Pengadilan Tinggi di Jawa Tengah telah memeriksa dan memutus sengketa perdata ini, maka sengketa ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Oleh karena itu sengketa perdata ini tidak dapat diajukan, diperiksa dan diputus untuk kedua kalinya (*nebis in idem*), walaupun pada Pengadilan Negeri yang berbeda. Karena di dalamnya terdapat unsur subyek, obyek, dan alasan gugatan yang sama sebagaimana telah diuraikan dalam unsur-unsur asas *nebis in idem* di atas.

c. Penerapan Asas *Nebis In Idem* dalam Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan Negeri

Para pihak yang bersangkutan dalam sebuah sengketa beracara di pengadilan bertujuan untuk mendapatkan putusan dari pengadilan guna penyelesaian yang adil terhadap apa yang menjadi permasalahan dalam sebuah kasus. Pengadilan merupakan jalan terakhir bagi para pencari keadilan dalam menyelesaikan segala sengketa. Sebelum menempuh jalur hukum ini, para pihak tentu harus mengupayakan perdamaian dengan jalan musyawarah terlebih dahulu. Tugas pokok pengadilan sebagai penyelenggara kekuasaan kehakiman adalah menerima, memeriksa, dan mengadili setiap sengketa yang diajukan kepadanya. Berdasarkan Pasal 178 HIR ayat (2) :

”Hakim itu wajib mengadili segala bahagian tuntutan” .

Hakim sebagai organ pengadilan dianggap memahami hukum, pencari keadilan datang padanya untuk memohon keadilan. Andaikata hakim tidak menemukan hukum tertulis, maka ia wajib menggali hukum yang tidak tertulis untuk memutuskan sebuah permasalahan berdasarkan hukum, sebagai profesi yang bijaksana dan bertanggungjawab penuh kepada Tuhan Yang Maha Esa, diri sendiri, bangsa, dan negara.

Putusan pengadilan seadil-adilnya merupakan sesuatu yang sangat diinginkan oleh para pihak yang sedang bersengketa. Dengan adanya putusan pengadilan tersebut para pihak yang bersengketa mengharapkan adanya kepastian hukum dan keadilan terhadap sengketa yang sedang dihadapi. Dalam hal ini putusan bukan hanya pernyataan lisan saja, akan tetapi juga pernyataan dalam bentuk tertulis yang diucapkan oleh hakim di dalam persidangan (Sudikno Mertokusumo, 2002 : 202).

”Dalam hal putusan tersebut, HIR, khususnya Pasal 178 ayat (3) melarang hakim menjatuhkan putusan atas sengketa yang tidak dituntut atau mengabulkan lebih daripada yang dituntut” (Kunthoro Basuki, 2001 : 120).

Menurut Sudikno Mertokusumo, dalam menjatuhkan sebuah putusan, hakim harus memperhatikan tiga faktor di dalamnya, yaitu keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan. Putusan yang dijatuhkan tersebut harus adil dan mengandung kepastian hukum, di samping itu juga harus mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan dan masyarakat. Putusan hakim mempunyai tiga macam kekuatan, yaitu :

1) Kekuatan mengikat (*bindende kracht*)

Untuk dapat melaksanakan atau merealisasikan suatu hak secara paksa diperlukan suatu putusan pengadilan atau akta otentik yang menetapkan hak itu. Suatu putusan pengadilan dimaksudkan untuk menyelesaikan suatu persoalan atau sengketa dan menetapkan hak atau hukumnya. Kalau pihak yang bersangkutan menyerahkan dan mempercayakan sengketanya kepada pengadilan atau hakim untuk diperiksa atau diadili, maka hal ini mengandung arti bahwa pihak-pihak yang bersangkutan akan tunduk dan patuh pada putusan yang dijatuhkan. Putusan yang telah dijatuhkan itu haruslah dihormati oleh kedua belah pihak. Salah satu pihak tidak boleh bertentangan dengan putusan.

Jadi, putusan hakim mempunyai kekuatan mengikat, yaitu mengikat kedua belah pihak (Pasal 1917 KUHPerdara). Terikatnya para pihak kepada putusan menimbulkan beberapa teori yang hendak mencoba memberi dasar tentang kekuatan mengikat daripada putusan.

Terikatnya para pihak kepada putusan dapat mempunyai arti positif dan dapat pula mempunyai arti negatif. **Arti positif** daripada kekuatan mengikat suatu putusan ialah bahwa apa yang telah diputus di antara para pihak berlaku sebagai positif benar. Apa yang telah diputus oleh hakim harus dianggap benar (*res judicata pro veritate habetur*). Pembuktian lawan tidak dimungkinkan. Terikatnya para pihak ini didasarkan pada undang-undang (Pasal 1917, 1920 KUHPerdara). **Arti negatif** daripada kekuatan mengikat suatu putusan ialah bahwa hakim tidak boleh memutus sengketa yang pernah diputus sebelumnya antara para pihak yang sama serta mengenai pokok sengketa yang sama. Ulangan dari tindakan itu tidak akan mempunyai akibat hukum : *nebis in idem* (Pasal 134 Rv) kecuali didasarkan atas Pasal 134 Rv kekuatan mengikat dalam arti negatif ini juga didasarkan pada asas "*litis finiri oportet*", yang menjadi dasar ketentuan tentang tenggang waktu untuk mengajukan upaya hukum apa yang pada suatu waktu telah diselesaikan oleh hakim tidak boleh diajukan lagi kepada hakim. Di dalam hukum acara kita putusan mempunyai kekuatan mengikat baik dalam arti positif maupun negatif (Pasal 1917, 1920 KUHPerdara dan 134 Rv) (Sudikno Mertokusumo, 2002 : 205).

2) **Kekuatan pembuktian (*bewijzende kracht*)**

Putusan hakim yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap dapat digunakan sebagai alat bukti oleh para pihak yang bersengketa, sepanjang mengenai peristiwa yang telah ditetapkan dalam putusan itu. Putusan dituangkan dalam bentuk tertulis, yang merupakan akta otentik, tidak lain bertujuan untuk dapat digunakan sebagai alat bukti bagi para pihak, yang mungkin

diperlukannya untuk mengajukan banding, kasasi atau pelaksanaannya.

Arti putusan itu sendiri dalam hukum pembuktian ialah bahwa dengan putusan itu telah diperoleh suatu kepastian tentang sesuatu. Sekalipun putusan tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga, namun mempunyai kekuatan pembuktian terhadap pihak ketiga (Sudikno Mertokusumo, 2002 : 210).

3) **Kekuatan eksekutorial (*executoriale kracht*)**

Suatu putusan dimaksudkan untuk menyelesaikan suatu persoalan atau sengketa dan menetapkan hak atau hukumnya. Ini tidak berarti semata-mata hanya menetapkan hak atau hukumnya saja, melainkan juga realisasi atau pelaksanaannya (eksekusi) secara paksa. Kekuatan mengikat saja dari suatu putusan pengadilan belumlah cukup dan tidak berarti apabila putusan itu tidak dapat direalisasi atau dilaksanakan. Oleh karena putusan itu menetapkan dengan tegas hak atau hukumnya untuk kemudian direalisasi, maka putusan hakim mempunyai kekuatan eksekutorial, yaitu kekuatan untuk dilaksanakannya apa yang ditetapkan dalam putusan itu secara paksa oleh alat-alat negara.

Pada dasarnya tidak seorangpun atas perbuatannya dapat diganggu atau dibahayakan untuk kedua kalinya. Apabila hal itu terjadi, putusan pengadilan tersebut dapat dinyatakan *nebis in idem*. Dengan adanya putusan pengadilan maka terdapat kepastian hak dan kepastian hukum tentang suatu sengketa tersebut. Apabila ada gugatan baru mengenai hal (obyek), pihak-pihak (subyek) dan alasan yang sama, berdasarkan asas *nebis in idem* gugatan tersebut harus ditolak.

Akibat dari kekuatan mengikat suatu putusan ialah apa yang ada pada suatu waktu telah diputus oleh hakim tidak boleh diajukan lagi kepada hakim. Apabila suatu sengketa sudah pernah diperiksa dan diputus oleh hakim dan telah memperoleh kekuatan pasti yang bersifat mengikat, sengketa demikian tidak perlu diulang lagi karena tidak akan memperoleh kekuatan hukum. Apa yang telah diputus hakim tidak dapat diajukan lagi untuk diputus kedua kalinya. Inilah yang disebut asas *nebis in idem* (Sudikno Mertokusumo, 2002 : 211).

2. Tinjauan Mengenai Proses Pemeriksaan Sengketa Perdata di Pengadilan Negeri

a. Pengertian Pemeriksaan Sengketa Perdata di Pengadilan Negeri

Pemeriksaan sengketa perdata dapat terjadi apabila muncul suatu permasalahan yang menjadi dasar persengketaan tersebut. Pemeriksaan di Pengadilan Negeri berawal dari adanya sebuah gugatan yang diajukan oleh salah satu pihak yang terkait dalam sengketa perdata. Suatu sengketa agar dapat diperiksa dan diputus melalui persidangan di muka pengadilan terlebih dulu harus mengajukan gugatan tersebut. Gugatan disebut sebagai tuntutan hak sebagai tindakan yang bertujuan untuk memperoleh perlindungan hukum yang diberikan oleh pengadilan untuk mencegah “*eigenrichting*” atau tindakan menghakimi sendiri. Tindakan menghakimi sendiri merupakan tindakan untuk melaksanakan hak menurut kehendaknya sendiri yang bersifat sewenang-wenang dan menimbulkan kerugian bagi pihak lain (Sudikno Mertokusumo, 2002 : 2). Gugatan tersebut merupakan bentuk tuntutan hak dari salah satu pihak yang bertujuan untuk memulihkan hak seseorang tersebut yang telah dirugikan oleh pihak lain (Abdulkadir Muhammad, 2000 : 15). Gugatan atau tuntutan hak akan dikabulkan apabila telah menjalani

suatu proses persidangan, oleh karena itu suatu gugatan yang diajukan harus berdasar atas hukum yang kuat dan dapat dipertanggung jawabkan oleh pihak yang menuntut haknya tersebut.

Proses pemeriksaan sengketa perdata sejak diajukannya gugatan sampai dengan pelaksanaan putusan di Pengadilan Negeri tidak lepas dari peran hakim. Menurut sistem HIR dan RBg hakim adalah aktif, tidak hanya aktif mencari kebenaran yang sesungguhnya atas sengketa yang ditanganinya, tetapi juga harus aktif menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat (Abdulkadir Muhammad, 2000 : 21). Hakim memeriksa dan memutus sengketa perdata secara adil guna kembalinya hak pihak yang telah dirugikan oleh pihak lain (Abdulkadir Muhammad, 2000 : 15).

Pada proses tanya jawab di muka persidangan, para pihak yang bersengketa bebas mengemukakan peristiwa-peristiwa yang berkenaan dengan sengketa tersebut. Hakim memperhatikan semua peristiwa yang dikemukakan oleh kedua belah pihak. Untuk memperoleh kepastian bahwa peristiwa atau hubungan hukum sungguh-sungguh telah terjadi, hakim memerlukan pembuktian yang meyakinkan guna dapat menerapkan hukumnya secara tepat, benar, dan adil. Oleh karena itu, para pihak yang bersengketa wajib memberikan keterangan disertai bukti-bukti menurut hukum mengenai sengketa yang telah terjadi. Dengan kata lain, perlu pembuktian secara yuridis, yaitu menyajikan fakta-fakta yang cukup menurut hukum untuk memberikan keyakinan dan kepastian pada hakim mengenai terjadinya sengketa tersebut (Abdulkadir Muhammad, 2000 : 115).

b. Tahap-tahap Proses Pemeriksaan Sengketa Perdata di Pengadilan Negeri

Pada tahap-tahap proses pemeriksaan sengketa perdata di Pengadilan Negeri ini, penulis membagi dan menguraikannya ke dalam 3 tahap sebagai berikut :

1) Tahap-tahap Tindakan Sebelum Proses Pemeriksaan di Muka Persidangan

Pasal 121 HIR merupakan dasar hukum bagi pencatatan sengketa oleh Panitera, kemudian pada Pasal 121 ayat (4) HIR mengharuskan membayar biaya sengketa sebelum dicatat dalam register / daftar sengketa. Biaya ini meliputi biaya kepaniteraan, biaya untuk pemanggilan, pemberitahuan para pihak disertai materai. Berdasarkan Pasal 182, 183 HIR, apabila diminta bantuan pengacara maka harus dikeluarkan biaya pula.

Pengajuan gugatan ke Pengadilan Negeri harus ditujukan kepada Pengadilan Negeri yang memiliki wewenang memeriksa dan memutus dalam peradilan tingkat pertama. Menurut hukum acara perdata hal tersebut didasarkan pada dua kewenangan, yaitu :

a) Wewenang Mutlak (*absolute competentie*)

Wewenang mutlak dari Pengadilan Negeri dalam sengketa perdata adalah kekuasaan yang dimilikinya untuk mengadili setiap sengketa perdata, meliputi semua sengketa hak milik dan hak-hak yang muncul karenanya serta hak-hak keperdataan lainnya. Hal ini disebut *attributie van rechtsmacht* yakni pemberian kekuasaan mengadili tentang suatu sengketa.

b) Wewenang Relatif (*relative competentie*)

Wewenang relatif menyangkut pembagian kekuasaan hakim. Hal ini disebut *distributie van rechtspraak* yakni pembagian kekuasaan mengadili sesama Pengadilan Negeri (Krisna Harahap, 2007 : 27). Pasal 118 HIR menyebutkan bahwa :

- (1) Gugatan harus diajukan kepada Pengadilan Negeri di mana Tergugat tinggal (mempunyai alamat atau domisili). Karena itu Pasal 118 ini mengatur wewenang relatif dari Pengadilan.
- (2) Lebih lanjut Pasal 118 ayat (2) HIR menyatakan bahwa jika yang menjadi Tergugat lebih dari satu orang maka Penggugat dapat memilih tempat tinggal dari salah seorang Tergugat.
- (3) Apabila Tergugat tidak mempunyai tempat tinggal yang dikenal maupun tempat tinggal yang nyata. Dalam hal ini gugatan diajukan kepada Pengadilan Negeri di mana Penggugat tinggal.
- (4) Sedangkan apabila gugatan mengenai benda tetap maka gugatan itu harus diajukan ke Pengadilan Negeri tempat benda itu berada (Pasal 118 ayat (3) HIR) (Krisna Harahap, 2007 : 28).

2) Tahap-Tahap Selama Proses Persidangan

Setiap Penggugat sangat menghendaki gugatannya dikabulkan. Oleh karena itu dia berkepentingan pula seandainya gugatannya dikabulkan maka dapat dijamin bahwa putusannya dapat dilaksanakan. Untuk menjamin hak Penggugat dalam hal

gugatannya dimenangkan, maka undang-undang menyediakan upaya hukum yaitu penyitaan (*beslag*) yang merupakan tindakan persiapan untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan perdata.

Penyitaan sebagai jaminan (sita jaminan) dapat dilakukan baik terhadap barang milik Penggugat sendiri yang ada di tangan orang lain, maupun terhadap milik Tergugat. Sita jaminan terhadap barang milik Penggugat sendiri ada dua macam, yaitu sita *revindictoir* dan sita *maritaal* :

a) Sita *Revindictoir* (*Revindictoir Beslag*)

Berdasarkan Pasal 226 HIR sita *revindictoir*, yaitu penyitaan terhadap barang tidak tetap milik Penggugat yang berada di tangan Tergugat (hanya sebagai pemegang saja), dengan maksud untuk menjamin suatu tagihan uang atau penyerahan barang kembali pada Penggugat.

b) Sita *Maritaal* (*Maritaal Beslag*)

Berdasarkan Pasal 823 RV sita *maritaal*, yaitu penyitaan untuk menjamin agar barang yang disita tidak dijual. Jadi fungsinya untuk melindungi hak pemohon (harta bersama / gono gini) selama pemeriksaan sengketa perceraian berlangsung.

Sita jaminan terhadap barang milik Tergugat sendiri ada dua macam, yaitu sita *conservatoir* dan sita *eksecutorial* :

a) Sita *Conservatoir* (*Conservatoir Beslag*)

Berdasarkan Pasal 227 HIR sita *conservatoir*, yaitu sita jaminan terhadap barang (bergerak dan tidak bergerak) milik Tergugat. Sita *conservatoir* merupakan tindakan persiapan

dari Penggugat untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan perdata dapat menguangkan atau menjual barang Tergugat yang disita guna memenuhi tuntutan Penggugat.

b) Sita *Eksecutorial* (*Ekscutorial*)

Apabila gugatan Penggugat dikabulkan (menang) maka sita *conservatoir* perlu mendapat titel *eksecutorial*. Dengan demikian mengubah sita jaminan ini menjadi sita *eksecutorial* (Krisna Harahap, 2007 : 38).

3) Tahap-Tahap Pemeriksaan di Muka Persidangan

Pemeriksaan sengketa di muka persidangan atau sidang pengadilan dilakukan oleh satu tim hakim yang berbentuk majelis hakim yang terdiri dari tiga orang hakim, seorang bertindak sebagai hakim ketua dan lainnya sebagai hakim anggota. Menurut sistem HIR dan RBg hakim aktif memimpin acara dari awal hingga akhir sidang. Diawali dengan Hakim Ketua menyatakan sidang terbuka untuk umum dan segera mulai memeriksa identitas para pihak. Tahapan-tahapan pemeriksaan selanjutnya adalah sebagai berikut :

a) Acara *Verstek* (tanpa hadir)

Verstek adalah pernyataan bahwa Tergugat tidak hadir pada hari sidang pertama. Apabila pada hari sidang pertama yang telah ditentukan Penggugat tidak hadir dan tidak pula menyuruh wakilnya untuk hadir, padahal sudah dipanggil dengan patut, maka gugatannya dinyatakan gugur dan dia dihukum membayar biaya sengketa. Akan tetapi, dia berhak mengajukan gugatannya sekali lagi setelah membayar lebih dahulu biaya sengketa tersebut (Pasal 124 HIR, 148 RBg).

b) Perdamaian di Muka Sidang Pengadilan

Berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA RI) Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, bahwa mediasi merupakan salah satu proses penyelesaian sengketa yang lebih cepat dan murah, serta dapat memberikan akses yang lebih besar kepada para pihak menemukan penyelesaian yang memuaskan dan memenuhi rasa keadilan, pengintegrasian mediasi ke dalam proses beracara di pengadilan dapat menjadi salah satu instrumen efektif mengatasi masalah penumpukan perkara di pengadilan serta memperkuat dan memaksimalkan fungsi lembaga pengadilan dalam penyelesaian sengketa di samping proses pengadilan yang bersifat memutus (ajudikatif).

Bahwa dalam hukum acara yang berlaku, baik Pasal 130 HIR maupun Pasal 154 RBg, mendorong para pihak untuk menempuh proses perdamaian yang dapat diintensifkan dengan cara mengintegrasikan proses mediasi ke dalam prosedur berperkara di Pengadilan Negeri. Berdasarkan ketentuan Pasal 130 ayat (1) HIR, dan Pasal 154 ayat (1) RBg, bila pada hari sidang yang telah ditentukan kedua belah pihak hadir, Hakim Ketua berupaya untuk mendamaikan mereka. Upaya damai tidak hanya pada permulaan sidang pertama, melainkan sampai sidang berakhir pun sebelum Hakim Ketua mengetokkan palu putusannya. Terdapat dua kemungkinan terhadap hasil upaya perdamaian tersebut, yaitu:

(1) Apabila perdamaian di muka sidang dapat dicapai, maka acara berakhir dan Majelis Hakim membuatkan akta perdamaian (*certificate of reconciliation*) dan mempunyai kekuatan berlaku (*force of execution*) serta dijalankan sama dengan putusan hakim (Pasal 130 ayat (2) HIR, Pasal 154 ayat (2) RBg).

(2) Apabila perdamaian tidak tercapai, maka surat gugatan dibaca dan persidangan dimulai (Pasal 131 ayat (1) HIR).

c) Jawaban Tergugat

Dalam pemeriksaan sengketa di muka sidang Pengadilan Negeri, jawaban kedua belah pihak merupakan hal yang amat penting. Namun apa yang dikemukakan oleh Tergugat merupakan hal yang lebih penting karena Tergugat menjadi sasaran Penggugat. Jawaban Tergugat dapat berupa pengakuan, bantahan, tangkisan (*exceptie*), dan *referte* (Tergugat tidak membantah, tetapi tidak pula membenarkan isi gugatan).

d) Gugatan Balik

Tergugat dapat membalikkan jawabannya dalam bentuk gugatan balik (*reconventie*) yang diatur dalam Pasal 157 dan 158 RBg. Dalam hal ini apabila Tergugat hendak menggugat Penggugat, ia dapat mengajukan gugatan balik dalam suatu sengketa yang terpisah dari sengketa yang terdahulu antara Penggugat dan Tergugat (Sudikno Mertokusumo, 2002 : 117).

e) *Eksepsi*

Tahap selanjutnya adalah *exceptie*, yaitu suatu sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap

gugatan Penggugat yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan (Sudikno Mertokusumo, 2002 : 116).

f) *Replik*

Replik merupakan jawaban Penggugat atas jawaban Tergugat dalam bentuk tertulis. Tergugat dapat memberi jawaban atas *replik* tersebut. Isi *replik* adalah mengenai dalil-dalil atau hal-hal untuk menguatkan jawaban Penggugat tersebut.

g) *Duplik*

Duplik merupakan jawaban atas *replik* oleh Tergugat. Dengan demikian isi *duplik* mengenai dalil-dalil untuk menguatkan jawaban Tergugat.

h) Pembuktian

Pembuktian secara yuridis adalah mengajukan fakta-fakta menurut hukum yang cukup untuk memberikan keyakinan dan kepastian kepada hakim tentang suatu peristiwa atau hubungan hukum. Hukum Pembuktian dalam Hukum Acara Perdata menduduki tempat yang amat penting. Secara formal hukum pembuktian itu mengatur cara bagaimana mengadakan pembuktian seperti terdapat di dalam HIR dan RBg, sedangkan secara material hukum pembuktian itu mengatur dapat tidaknya diterima pembuktian dengan alat-alat bukti tertentu di persidangan serta kekuatan pembuktian dari alat-alat bukti tersebut. Karena itu, dapat dikatakan bahwa membuktikan adalah memberikan dasar-dasar yang cukup kepada hakim dalam pemeriksaan suatu sengketa agar dapat memberikan kepastian tentang kebenaran

peristiwa yang diajukan. (Krisna Harahap, 2007 : 67). Pasal 163 HIR / 283 RBg menyatakan :

“Barang siapa menyatakan mempunyai sesuatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu. Ini dikenal dengan asas *actori incumbit probatio*”.

3. Tinjauan Mengenai Putusan Hakim

a. Pengertian Putusan Hakim

Eksistensi putusan hakim atau lazim disebut dengan terminologi “putusan pengadilan” sangat diperlukan untuk menyelesaikan sengketa perdata. Jika kita bertolak pada ketentuan Pasal 184 HIR, Pasal 195 RBg, Pasal 25 ayat (1) Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 jo. Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman tidak ditemukan pengertian atau batasan terhadap “putusan hakim”. Ketentuan-ketentuan tersebut di atas pada dasarnya hanya menentukan hal-hal yang harus ada dan dimuat oleh “putusan hakim”.

Pandangan doktrin dan rancangan perundang-undangan hukum acara perdata mengenai putusan hakim adalah sebagai berikut :

”Suatu pernyataan yang oleh hakim, sebagai pejabat yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan mengakhiri atau menyelesaikan suatu sengketa atau sengketa antara para pihak” (Sudikno Mertokusumo, 2002 : 202).

”Semua putusan pengadilan hanya sah dan mempunyai kekuatan hukum apabila diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum” (Bagir Manan, 2007 : 207 atau Pasal 20 Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 jo. Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman).

”Putusan hakim yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan diucapkan di persidangan yang terbuka untuk umum serta bertujuan untuk menyelesaikan dan/atau mengakhiri gugatan” (Bab I Pasal 5 Rancangan Undang-undang Hukum Acara Perdata Tahun 2007).

”Putusan yang diucapkan oleh hakim karena jabatannya dalam persidangan sengketa perdata yang terbuka untuk umum setelah melalui proses dan prosedural hukum acara perdata pada umumnya dibuat dalam bentuk tertulis dengan tujuan menyelesaikan atau mengakhiri suatu sengketa”(Lilik Mulyadi, 2009 : 149).

Dari batasan sebagaimana penulis formulasikan di atas, maka dapatlah lebih detail disebutkan pada hakikatnya ”putusan hakim” merupakan :

1) Putusan yang diucapkan dalam persidangan sengketa perdata yang terbuka untuk umum

Dalam konteks ini putusan diucapkan oleh hakim karena adanya kewenangan dari peraturan perundang-undangan untuk menerima, memeriksa, dan memutus sengketa.

2) Putusan dijatuhkan setelah melalui proses dan prosedural hukum acara perdata pada umumnya

Hanya putusan hakim yang melalui proses dan prosedural hukum acara perdata pada umumnya mempunyai kekuatan mengikat dan sah.

3) Putusan dibuat dalam bentuk tertulis

Dalam praktik putusan hakim haruslah dibuat dalam bentuk tertulis. Persyaratan bentuk tertulis ini dimaksudkan agar putusan hakim tersebut dapat diserahkan kepada para pihak bersengketa, dikirim kepada Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung Republik Indonesia apabila yang bersangkutan melakukan upaya hukum banding atau kasasi, bahan publikasi dan sebagai arsip yang dilampirkan dalam berkas sengketa.

4) Putusan hakim tersebut bertujuan menyelesaikan atau mengakhiri suatu sengketa

Pada hakikatnya seorang yang "merasa" dan "dirasa" bahwa haknya telah dilanggar orang lain dan kemudian mengajukan gugatan adalah bertujuan agar sengketa tersebut oleh hakim diselesaikan atau diakhiri. Alat atau sarana penyelesaian sengketa adalah melalui "putusan hakim".

b. Jenis-jenis Putusan Hakim

Dalam hukum acara perdata, khususnya ketentuan Pasal 185 HIR dan Pasal 196 ayat (1) RBg, membedakan putusan pengadilan sebagai berikut :

1) Putusan yang bukan putusan akhir

Putusan ini lazim disebut dengan istilah "putusan sela", "putusan antara", "*tusssen vonnis*", atau "*interlocutoir vonnis*", yaitu putusan dijatuhkan oleh hakim sebelum memutus pokok

sengketanya dimaksudkan agar mempermudah kelanjutan pemeriksaan sengketa.

Menurut sifatnya putusan sela dibagi menjadi empat, yaitu :

a) Putusan Preparator (*preparatoir vonnis*)

Putusan ini dijatuhkan oleh hakim guna mempersiapkan dan mengatur pemeriksaan sengketa. Sifat dasar putusan ini tidak mempengaruhi pokok sengketa itu sendiri.

b) Putusan Interlokutor (*interlocutoir vonnis*)

Putusan sela yang dijatuhkan oleh hakim dengan amar berisikan perintah pembuktian dan dapat mempengaruhi pokok sengketa.

c) Putusan Provisionil (*provisionil vonnis*)

Putusan yang menetapkan suatu tindakan sementara bagi kepentingan salah satu pihak bersengketa.

d) Putusan Insidentil (*incidentele vonnis*)

Putusan ini dijatuhkan berhubungan dengan adanya "insiden", yaitu menurut *Reglement of de Rechtsverordering* (Rv) diartikan sebagai munculnya kejadian yang menunda jalannya sengketa (Lilik Mulyadi, 2009 : 156-168).

2) Putusan Akhir

Putusan ini lazim disebut dengan istilah "*eind vonnis*" atau "*final judgement*", yaitu putusan yang dijatuhkan oleh hakim sehubungan dengan pokok sengketa dan mengakhiri sengketa pada tingkat peradilan tertentu.

Menurut sifatnya putusan akhir dibagi menjadi lima, yaitu :

a) Putusan Deklarator (*declaratoir vonnis*)

Putusan yang dijatuhkan oleh hakim dengan sifat menerangkan, di mana ditetapkan suatu keadaan hukum atau menentukan benar adanya situasi hukum yang dinyatakan oleh Penggugat atau Pemohon.

b) Putusan Konstitutif (*constitutive judgement*)

Putusan ini merupakan putusan hakim di mana keadaan hukum dihapuskan atau ditetapkan sesuatu keadaan hukum baru.

c) Putusan Kondemnator (*condemnatory judgement*)

Putusan hakim yang bersifat menghukum salah satu pihak untuk memenuhi prestasi.

d) Putusan Kontradiktor (*contradictoir vonnis*)

Putusan yang dijatuhkan oleh hakim dalam hal Tergugat pernah datang menghadap di persidangan walau sekalipun ia tidak memberi perlawanan atau pengakuan.

e) Putusan Verstek (*verstek vonnis*)

Putusan yang dijatuhkan oleh hakim dalam hal Tergugat tidak pernah hadir di persidangan meskipun telah dipanggil dengan sepatutnya untuk datang menghadap (Lilik Mulyadi, 2009 : 158-160).

c. Putusan Hakim Mengenai Sengketa Perdata

Berdasarkan ketentuan Pasal 28 Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 jo. Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, hakim sebagai penegak hukum dan keadilan wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat. Oleh karena itulah hakim harus terjun ke tengah-tengah masyarakat guna mengenal, merasakan, dan

menyelami hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat. Dengan demikian hakim dapat memberikan putusan yang sesuai dengan hukum dan keadilan masyarakat.

Hakim memutus suatu sengketa dapat berpedoman pada putusan hakim sebelumnya pada suatu sengketa yang sama. Hal tersebut diperbolehkan apabila putusan yang terdahulu sudah memenuhi rasa keadilan. Secara yuridis hal demikian disebut *precedent*, yang berarti sudah ada putusan hakim dalam sengketa demikian itu, *precedent* ini bukan merupakan suatu keharusan.

Adanya putusan hakim yang terdahulu akan membantu hakim terutama untuk memutus sengketa yang sulit dan rumit. Dengan memperhatikan dan mengikuti putusan hakim terdahulu, akan menghindarkan kemungkinan adanya putusan hakim yang saling bertentangan pada sengketa yang sama. Hal tersebut akan menjamin kepastian hukum dari putusan terdahulu. Namun dikarenakan hakim menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum yang tumbuh dalam masyarakat, maka hakim boleh menyimpang dari putusan yang terdahulu. Apabila menurut keyakinannya, putusan-putusan itu sudah tidak dapat dipertahankan lagi karena sudah tidak sesuai dengan nilai-nilai hukum yang hidup dan berkembang dalam masyarakat.

Setiap putusan hakim yang berupa putusan akhir didahului dengan kepala putusan / irah-irah yang berbunyi "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Ini berarti bahwa setiap hakim yang mengadili dan memutus suatu sengketa harus berlaku adil dengan mengingat tanggung jawab diri sendiri dan tanggung jawab kepada Tuhan Yang Maha Esa. Putusan hakim yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap

mempunyai kekuatan pasti. Dengan demikian mempunyai kekuatan untuk dilaksanakan.

Bagi pihak yang telah dinyatakan kalah dalam suatu sengketa, berkewajiban untuk melaksanakan putusan dengan kemauannya sendiri atau secara suka rela. Apabila pihak yang kalah itu tidak bersedia melaksanakan putusan secara suka rela, maka pelaksanaannya dapat dilaksanakan secara paksa dengan bantuan alat negara.

Pada umumnya orang beranggapan bahwa putusan hakim baru dapat dilaksanakan setelah putusan tersebut mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) atau pasti. Tetapi dalam hal yang sangat mendesak keharusan menunggu dapat menimbulkan kesukaran. Hakim diizinkan menjalankan putusan lebih dulu walaupun putusan itu belum menjadi tetap (*uit voorbaar bij vooraad*).

d. Pertimbangan Hakim dalam Memutus Sengketa Perdata

Pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan (*ex aequo et bono*) dan mengandung kepastian hukum, di samping itu juga harus mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik, dan cermat. Apabila suatu pertimbangan hakim dibuat dengan tidak teliti, baik, dan cermat, maka putusan hakim yang berasal dari pertimbangan hakim tersebut akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi / Mahkamah Agung.

Selain itu, pada hakikatnya pertimbangan hakim hendaknya juga memuat tentang hal-hal sebagai berikut :

- 1) Pokok persoalan dan hal-hal yang diakui atau dalil-dalil yang tidak disangkal.
- 2) Adanya analisis secara yuridis terhadap segala aspek menyangkut semua fakta / hal-hal yang terbukti dalam persidangan.
- 3) Adanya pertimbangan-pertimbangan hakim secara yuridis (*ratio decidendi*) dengan titik tolak pada pendapat para doktrina, alat bukti, dan yurisprudensi. Pertimbangan-pertimbangan ini hendaknya harus disusun secara logis, sistematis, saling berhubungan, dan saling mengisi.
- 4) Adanya semua bagian dari petitum Penggugat harus dipertimbangkan / diadili secara satu demi satu sehingga hakim dapat menarik kesimpulan tentang terbukti / tidaknya dan dapat dikabulkan / tidaknya tuntutan tersebut dalam amar putusan.

4. Tinjauan Mengenai Pembatalan Rekayasa Jual Beli Tanah

a. Pengertian Perjanjian Jual Beli

Pasal 1457 KUHPdata menentukan pengertian jual beli adalah sebagai berikut :

”Suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Menurut Volmar sebagaimana dikutip oleh Suryodiningrat mengatakan :

“Jual beli adalah pihak yang satu penjual (*verkopen*) mengikat diri kepada pihak lainnya pembeli (*loper*) untuk memindahkan tangankan suatu benda dalam *eigendom* dengan memperoleh pembayaran dari orang yang disebut terakhir, sejumlah tertentu, berwujud uang” (RM Suryodiningrat, 1996 : 14).

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, terdapat 4 syarat suatu perjanjian dinyatakan sah secara hukum, yaitu :

- 1) Adanya kesepakatan untuk mengikatkan diri.

Bahwa semua pihak menyetujui materi yang diperjanjikan, tidak ada paksaan atau dibawah tekanan.

- 2) Para pihak mampu membuat suatu perjanjian.

Bahwa para pihak telah dewasa, tidak di bawah pengawasan karena perilaku yang tidak stabil dan bukan orang-orang yang dalam undang-undang dilarang membuat suatu perjanjian tertentu.

- 3) Ada hal yang diperjanjikan.

Bahwa perjanjian yang dilakukan menyangkut obyek atau hal yang jelas.

- 4) Dilakukan atas sebab yang halal.

Bahwa perjanjian dilakukan dengan itikad baik bukan ditujukan untuk suatu kejahatan.

Tentang perjanjian jual beli dianggap sudah berlangsung antara pihak penjual dan pembeli apabila mereka telah menyetujui dan bersepakat tentang keadaan benda dan harga barang tersebut sekalipun barangnya belum diserahkan dan harganya belum dibayarkan (Pasal 1458 KUHPerdara). Jual beli tiada lain persesuaian kehendak (*wisovereensteeming*) antara penjual dan

pembeli mengenai barang dan harga. Barang dan harga lah yang menjadi *essensial* perjanjian jual beli. Tanpa ada barang yang hendak dijual tidak mungkin terjadi jual beli. Sebaliknya jika barang objek jual beli tidak dibayar dengan sesuatu harga, jual beli dianggap tidak ada.

Cara terbentuknya perjanjian jual beli biasa terjadi secara *Openbaar* atau terbuka seperti yang terjadi pada penjualan atas dasar eksekutorial atau yang disebut *executoriale verkoop*. Penjualan eksekutorial mesti dilakukan melalui lelang di muka umum oleh pejabat lelang. Akan tetapi, cara dan bentuk penjualan *eksekutorial* yang bersifat umum ini jarang sekali terjadi. Penjualan demikian harus memerlukan keputusan pengadilan. Oleh karena itu jual beli yang terjadi dalam lalu lintas kehidupan masyarakat sehari-hari adalah jual beli antara tangan ke tangan, yakni jual beli yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan pihak resmi, dan tidak perlu di muka umum. Bentuk jual belinya pun, terutama obyeknya barang-barang bergerak cukup dilakukan dengan lisan, kecuali mengenai benda-benda tertentu, terutama mengenai obyek bentuk-bentuk tidak bergerak yang memerlukan bentuk akta.

b. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli

Hal-hal yang berhubungan dengan perjanjian jual beli pada dasarnya meliputi kewajiban pihak penjual maupun pihak pembeli. Kewajiban pihak penjual maupun pihak pembeli adalah sebagai berikut :

1) Kewajiban Penjual

Kewajiban penjual ini, pengaturannya dimulai dari Pasal 1472 KUHPdata yaitu :

“Jika pada saat penjualan, barang yang dijual sama sekali telah musnah, maka pembelian adalah batal”.

Ketentuan penafsiran yang merugikan penjual ini seolah-olah dengan pembelian ketentuan umum, penjual yang dibebani kewajiban menyerahkan barang dari segi ketentuan umum hukum perjanjian adalah berkedudukan sebagai pihak debitur. Akan tetapi, barangkali rasionya terletak pada hakikat jual beli itu sendiri. Umumnya pada jual beli, pihak penjual selamanya yang mempunyai kedudukan lebih kuat dibandingkan dengan kedudukan pembeli yang lebih lemah. Jadi, penafsiran yang membebaskan kerugian pada penjual tentang pengertian persetujuan yang kurang jelas atau yang mengandung pengertian kembar, tidak bertentangan dengan ketertiban umum (*openbaar-orde*).

Jika Pasal 1473 KUHPerdato tidak menyebut apa-apa yang menjadi kewajiban pihak penjual, maka kewajiban itu baru dapat dijumpai pada pasal berikutnya yakni Pasal 1474 KUHPerdato pada pokoknya kewajiban penjual Berdasarkan Pasal tersebut terdiri dari dua :

- a) Menyerahkan barang yang dijual pada pembeli,
- b) Memberi pertanggungan atau jaminan (*vrijwaring*), bahwa barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun, baik yang berupa tuntutan maupun perbendaan.

Penyerahan barang dalam jual beli, merupakan tindakan pemindahan barang yang dijual ke dalam kekuasaan dan kepemilikan pembeli. Kalau pada penyerahan barang tadi diperlukan penyerahan yuridis (*juridische levering*), di samping penyerahan nyata (*feitelijke levering*), agar kepemilikan pembeli

menjadi sempurna, pembeli harus menyelesaikan penyerahan tersebut (Pasal 1475 KUHPerdara, misalnya, penjual rumah atau tanah. Penjual menyerahkan kepada pembeli, baik secara nyata maupun secara yuridis, dengan jalan melakukan akta balik nama (*overschijving*) dari nama penjual kepada nama pembeli, umumnya terdapat pada penyerahan benda-benda tidak bergerak. Lain halnya dengan benda-benda bergerak, penyerahannya sudah cukup sempurna dengan penyerahan nyata saja Pasal 612 KUHPerdara).

2) Kewajiban Pembeli

Kewajiban pembeli adalah membayar harga. Pasal 1513 KUHPerdara berbunyi :

“Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian”.

Kewajiban membayar harga merupakan kewajiban yang paling utama bagi pihak pembeli. Pembeli harus menyelesaikan pelunasan harga bersamaan dengan penyerahan barang. Jual beli tidak akan ada artinya tanpa pembayaran harga. Itulah sebabnya Pasal 1513 KUHPerdara sebagai pasal yang menentukan kewajiban pembeli dicantumkan sebagai pasal pertama, yang mengatur kewajiban pembeli membayar harga barang yang dibeli. Oleh karena itu, beralasan sekali menganggap pembeli yang menolak melakukan pembayaran berarti telah melakukan “perbuatan melawan hukum” (*onrechtmatige daad*).

c. Pengertian Tanah

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanah adalah :

- 1) Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali;
- 2) Keadaan bumi di suatu tempat;
- 3) Permukaan bumi yang diberi batas;
- 4) bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya) (Boedi Harsono, 1999 : 19).

Sebutan tanah dalam bahasa kita dapat dipakai dalam berbagai arti. Maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Dalam Hukum Tanah kata sebutan "tanah" dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria (UUPA). Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Oleh karena itu dalam ayat (2) dinyatakan, bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut "tanah", tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya.

Dengan demikian maka yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi wewenang menggunakan yang bersumber pada hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya. Penggunaan tubuh bumi itu harus ada hubungannya langsung dengan gedung yang dibangun di atas tanah yang bersangkutan (Boedi Harsono, 1999 : 18).

Tanah sebagai obyek hukum harus memiliki identitas yang jelas dan pasti. Kini dan di masa depan semakin dirasa perlunya jaminan dan kepastian hukum atas hak di bidang pertanahan. Dalam rangka memenuhi tuntutan tersebut, Pemerintah mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dan juga kepada pemegang hak untuk mendaftarkan hak atas tanahnya.

Sebagaimana yang telah umum dipahami dalam Ilmu Hukum, bahwa hak adalah kewenangan yang diberikan oleh hukum obyektif kepada subyek hukum. Misalnya, kewenangan yang diberikan oleh hukum obyektif kepada seseorang yang memiliki tanah, ialah bahwa orang itu dapat berbuat apa saja terhadap tanah tersebut asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ketertiban umum. Kewenangan yang dimaksud adalah kewenangan untuk menguasai, menjual, menggadaikan, menggarap, dan lain-lain. Kewenangan untuk berbuat apa saja itulah yang lazimnya disebut hak. Hak adalah tuntutan syah agar orang lain bersikap dan berperilaku dengan cara tertentu.

d. Pengertian Pembatalan

Hak secara umum dapat diartikan kuasa, kekuasaan, kewenangan, atau juga sebagai kekuasaan untuk bertindak (*rights are defined generally as "powers of free action"*). Menurut Bachsan Mustafa dalam buku karangan Adrian Sutedi, ketetapan yang batal (*nietig*) meliputi ketetapan batal mutlak atau batal nisbi. Ketetapan yang batal (*nietig*) adalah ketetapan yang pembatalannya atau batalnya harus dengan putusan hakim atau oleh keputusan badan administrasi negara. Batal mutlak adalah apabila pembatalan perbuatan itu dapat dituntut oleh setiap orang. Sedangkan batal nisbi

adalah apabila pembatalan perbuatan itu dapat dituntut oleh seseorang atau beberapa orang tertentu saja. Kedua jenis pembatalan tersebut adalah mengenai perbuatan yang tidak sah dan pembatalan suatu perbuatan hanya dapat dilakukan oleh hakim atau badan administrasi negara yang diberi wewenang untuk itu. Dengan kedua jenis pembatalan tersebut, bagi hukum perbuatan yang dilakukan itu dianggap tidak ada dan akibat perbuatannya juga dianggap tidak pernah ada. Status hukum atau kedudukan dari orang-orang yang disebut dalam ketetapan itu dikembalikan kedudukan hukum semula sebelum ketetapan itu dikeluarkan.

Menurut Utrecht dalam buku karangan Adrian Sutedi, dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) berarti bagi hukum perbuatan yang dilakukan dan akibatnya dianggap ada sampai waktu pembatalan oleh hakim atau oleh suatu badan pemerintah lain yang berwenang membatalkan diadakan, karena perbuatan tersebut mengandung kekurangan. Bagi hukum, perbuatan itu masih ada sampai waktu pembatalan, oleh sebab itu segala akibat yang dimunculkan antara waktu mengadakannya sampai waktu pembatalannya, menjadi sah, kecuali jika undang-undang menyebut beberapa bagian akibat itu tidak sah. Setelah pembatalan, maka perbuatan itu tidak ada dan segala akibatnya menjadi hapus baik seluruhnya maupun sebagian (Adrian Sutedi, 2006 : 117).

Perbedaan antara "batal" dan "dapat dibatalkan" adalah bahwa dalam hal "dapat dibatalkan", akibat pembatalan hanya berlaku setelah pembatalan, artinya pembatalan penetapan tidak berlaku surut. Akibat yang telah berjalan antara saat pembuatan penetapan dan saat pembatalan penetapan yang bersangkutan dianggap sah, kecuali kalau oleh peraturan perundang-undangan ditentukan sebaliknya (tidak sah *ex tunc*).

Di samping istilah "batal", dalam hukum juga dikenal istilah "sah menurut hukum" dan "tidak mempunyai kekuatan hukum" yang sering digunakan dalam putusan hakim. Pengertian dari suatu penetapan adalah sah apabila penetapan tersebut telah memenuhi syarat-syarat formil dan materiil. Dengan lain perkataan bahwa penetapan tersebut tidak mengandung dalam dirinya kekurangan-kekurangan atau cacat, baik secara formil maupun materiil. Pengertian dari "kekuatan hukum" (*rechtskracht*) terutama dihubungkan dengan penetapan yang sah (*rechtgeldig*).

Secara umum pembatalan suatu perbuatan hukum dalam pembuatan surat kuasa mutlak menjual terkait hak atas tanah berkaitan dengan penetapan-penetapan Lembaga Notariat yang salah sebagai akibat :

- 1) Perbuatan hukum administrasi (dalam pembuatan surat kuasa mutlak) tersebut dilakukan dibawah wewenangnya, akan tetapi tidak mengindahkan cara atau bentuk yang ditentukan oleh peraturan dasarnya.
- 2) Perbuatan hukum administrasi (dalam pembuatan surat kuasa mutlak) dilakukan dibawah wewenangnya, akan tetapi hal tersebut mengandung unsur-unsur paksaan, penipuan, kekhilafan serta pengaruh negatif dari pihak lain.
- 3) Perbuatan hukum administrasi (dalam pembuatan surat kuasa mutlak) dilakukan dibawah wewenangnya, akan tetapi isinya yaitu terkait hak-hak yang tercantum dalam surat kuasa menjual bertentangan dengan hukum yang berlaku.
- 4) Perbuatan hukum administrasi (dalam pembuatan surat kuasa mutlak) dilakukan dibawah wewenangnya, akan tetapi tujuan

daripada hal tersebut adalah demi terwujudnya suatu hal yang bersifat melawan hukum (Adrian Sutedi, 2006 : 124).

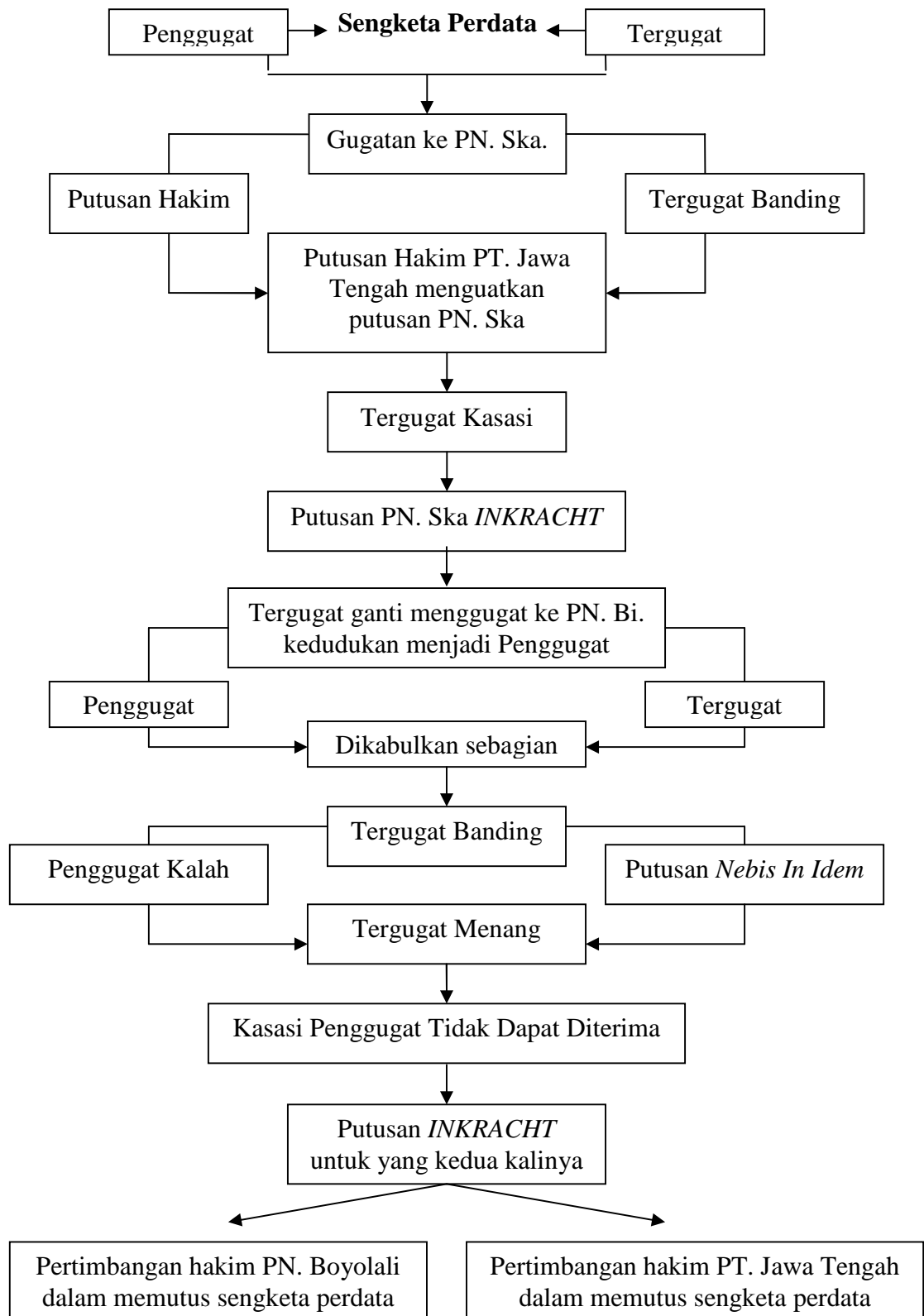
Pihak yang dirugikan, akibat dari suatu penetapan dalam hal ini surat kuasa menjual, dapat mengajukan gugatan, yakni :

- 1) Pihak yang dikenai suatu penetapan dalam surat kuasa mutlak dapat mengajukan permohonan kepada instansi yang berwenang untuk membatalkannya.
- 2) Pihak yang dikenai suatu penetapan dalam surat kuasa mutlak dapat mengajukan permohonan kepada hakim sehingga penetapan itu dinyatakan batal karena bertentangan dengan hukum.
- 3) Pihak yang dikenai suatu penetapan dalam surat kuasa mutlak tidak menyelenggarakan apa yang dicantumkan dan setelah sengketa bersangkutan dibawa ke muka hakim (pengadilan), maka diusahakan agar hakim tersebut menyatakan penetapan tersebut tidak sah dan mengandung cacat hukum oleh karenanya batal demi hukum (*van rechtswege nietig*).
- 4) Pihak hakim menyatakan bahwa surat kuasa mutlak menjual tersebut tidak sah dan mengandung cacat hukum oleh karenanya batal demi hukum (*van rechtswege nietig*) karena memang pada dasarnya kegiatan jual beli yang nyata antar pihak tidak pernah ada (bersifat rekayasa) (Adrian Sutedi, 2006 : 125).

Terkait dengan adanya rekayasa dalam pembuatan surat kuasa mutlak untuk menjual dan membeli terkait hak atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2001/Desa Winong, merupakan salah satu akibat hukum yang berpotensi menimbulkan masalah karena terdapat cacat hukum atas Surat Kuasa Khusus menjual Nomor 337/Lgs/Not/V/1997 dan Surat Kuasa Khusus untuk membeli Nomor

338/Lgs/Not/V/1997 yang dilegalisir kantor Notaris Sunarto, S.H. dianggap menimbulkan kerugian bagi pihak Penggugat maka dapat dimintakan pertanggungjawaban kepada Tergugat Berkepentingan, yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali untuk mengembalikan pada nama semula tersebut Tn. Sukendi Rusli.

B. Kerangka Pemikiran



Keterangan :

Tujuan utama dalam suatu proses di muka pengadilan adalah untuk memperoleh putusan hakim yang adil dan berkekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*) dengan berdasarkan atas pertimbangan-pertimbangan yang diyakini oleh hakim, disusun secara logis, sistematis, serta saling berhubungan. Putusan hakim merupakan suatu pernyataan yang oleh hakim, sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu sengketa antara para pihak. Tetapi dalam hal ini hakim tidak diperbolehkan memberikan suatu pernyataan sebagai putusan atau memutus untuk kedua kalinya pada pokok sengketa yang sama (*nebis in idem*).

Dalam penelitian ini, penulis meninjau pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Boyolali pada putusan Nomor 13/Pdt.G/2008/PN.Bi. dan pertimbangan hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada putusan Nomor 11/Pdt/2009/PT.Smg. dalam memutus sebuah sengketa perdata di mana terkait dengan adanya putusan *nebis in idem*. Pada bagian ini hakim Pengadilan Negeri Boyolali telah memutus sengketa perdata yang di dalamnya terdapat unsur *nebis in idem*, di mana menurut hakim Pengadilan Boyolali bahwa sengketa tersebut tidaklah berunsur *nebis in idem* meskipun terkait pada obyek yang sama yaitu tanah dan bangunan sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2001/Desa Winong serta peran hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang berkewajiban dalam membuktikan adanya unsur-unsur *nebis in idem* tersebut sehingga sengketa perdata tersebut tidak dapat diperiksa dan diputus untuk kedua kalinya oleh karena itu diperlukan pertimbangan-pertimbangan hakim yang diyakini mampu memberikan sebuah kepastian dan putusan seadil-adilnya dalam sengketa perdata yang terdapat unsur *nebis in idem* guna terwujudnya sebuah kepastian hukum dan menghindari putusan yang kedua kalinya.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Sengketa Perdata Nomor 89/Pdt.G/2001/PN.Ska.

a. Pihak-pihak bersengketa :

Ny. Sukendi Rusli alias Dauw Fang, menguasai kepada A.Wahyu Purwana, S.H., M.H. sebagai Penggugat melawan Budi Darmawan alias Sin Hwa sebagai Tergugat I, Salyadi, S.H. sebagai Tergugat II, Sunarto, S.H. sebagai Tergugat III, Ny. Sri Indriyani, S.H. sebagai Tergugat IV, dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali sebagai Tergugat Berkepentingan.

b. Obyek Sengketa :

Sebidang tanah beserta bangunan di atasnya sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2001/Desa Winong atas nama pemiliknya Tn. Sukendi Rusli (suami Penggugat).

c. Kasus posisi sengketa perdata :

Penggugat lewat kuasanya A. Wahyu Purwana, S.H., M.H. telah mengajukan gugatan bahwa Penggugat adalah istri Tn. Sukendi Rusli yang mempunyai hak-hak atas gono-gini yang dimiliki bersama sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2001/Desa Winong atas nama Tn. Sukendi Rusli. Bahwa pada saat penandatanganan kertas kosong bermaterai oleh Tn. Sukendi Rusli dan Penggugat di Kantor Notaris Sunarto dengan cara tidak bebas atau dengan tekanan yang tidak tahu maksudnya. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I tidak pernah terjadi jual beli dan tidak pernah menjual kepada siapapun termasuk menguasai kepada Salyadi, S.H. atau Tergugat II atau pegawai Kantor Notaris Sunarto,

S.H. yang tidak pernah Penggugat kenal. Bahwa surat kuasa yang berasal dari kertas kosong tersebut dilegalisir oleh Kantor Notaris Sunarto, S.H., M.H. dengan Nomor 337/Lgs/Not/V/1997 seolah-olah telah terjadi jual beli yang sah.

d. Pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Surakarta :

- 1) Bahwa para Tergugat tidak membantah dalil gugatan Penggugat, maka terbukti bahwa Tn. Sukendi Rusli dan Penggugat adalah suami istri sah.
- 2) Bahwa tidak dibantah pula oleh para Tergugat, maka obyek sengketa sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2001/Desa Winong terbukti sebagai harta gono-gini milik Tn. Sukendi Rusli dan Penggugat.
- 3) Bahwa Penggugat maupun Tn. Sukendi Rusli tidak pernah menghadap ke Notaris / PPAT Sri Indriyani, S.H. di Boyolali guna menandatangani Akte Jual Beli.
- 4) Bahwa oleh karena "Surat Kuasa Khusus" untuk menjual obyek sengketa yang diberikan oleh Sukendi Rusli kepada Tergugat II untuk menjual obyek sengketa kepada Tergugat I termasuk kuasa mutlak cacat hukum dan batal demi hukum, maka semua surat dan perbuatan hukum yang berlandaskan "Surat Kuasa Mutlak " menjadi tidak sah dan batal demi hukum.

e. Putusan hakim Pengadilan Negeri Surakarta :

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian.
- 2) Menyatakan menurut hukum bahwa sebidang tanah beserta bangunan di atasnya sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2001/Desa Winong atas nama Tn. Sukendi Rusli

merupakan harta gono-gini yang dimiliki oleh Tn. Sukendi Rusli dan Penggugat.

- 3) Menyatakan bahwa Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- 4) Menyatakan bahwa surat kuasa yang dilegalisir pada Kantor Notaris Sunarto dengan Nomor 337/Lgs/Not/V/1997 berasal dari blanko kosong adalah cacat hukum karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum.
- 5) Menghukum Tergugat Berkepentingan untuk tunduk pada putusan ini.
- 6) Memerintahkan kepada Tergugat Berkepentingan untuk mengembalikan pada nama semula, yaitu Tn. Sukendi Rusli dan untuk melaksanakan proses pencatatan peralihan hak atas tanah sengketa dari Tergugat I kepada Penggugat.

Putusan yang telah dijatuhkan hakim Pengadilan Negeri Surakarta tersebut kemudian diajukan upaya banding oleh para Tergugat, Budi Darmawan, dkk sehingga kedudukan menjadi Pembanding dalam **Sengketa Perdata Nomor 368/Pdt/2002/PT.Smg.** sebagai berikut :

a. Pihak- pihak bersengketa :

Budi Darmawan alias Sin Hwa, Salyadi, S.H., Sunarto, S.H., Ny. Sri Indriyani, S.H. semula disebut sebagai Tergugat I, II, III, IV, selanjutnya sebagai Pembanding melawan Ny. Sukendi Rusli alias Dauw Fang semula sebagai Penggugat selanjutnya sebagai Terbanding dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali semula sebagai Tergugat Berkepentingan selanjutnya disebut Turut Terbanding.

- b. Obyek sengketa serta kasus posisi yang sama sebagaimana Sengketa Perdata Nomor 89/Pdt.G/2001/PN.Ska.
- c. Pertimbangan hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah :
 - 1) Bahwa permohonan banding dari kuasa Tergugat I, II, III, dan IV / Pembanding telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima.
 - 2) Bahwa Pengadilan Tinggi Jawa Tengah telah mempelajari secara seksama Memori Banding dari kuasa Tergugat I, II, III, dan IV / Pembanding ternyata tidak terdapat hal-hal baru dan hanya merupakan pengulangan serta telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena itu tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut.
 - 3) Bahwa Pengadilan Tinggi Jawa Tengah telah mempertimbangkan secara seksama berkas perkara yang berhubungan dengan sengketa ini, serta putusan Pengadilan Negeri Surakarta bertanggal 17 April 2002 Nomor 89/Pdt.G/2001/PN.Ska. yang dimohonkan banding tersebut, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam memutus sengketa perdata ini sudah tepat dan benar, sehingga pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut dapat disetujui dan diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai alasan dan pendapatnya sendiri dalam menjatuhkan putusan di tingkat banding.
 - 4) Bahwa oleh karena Tergugat I, II, III, dan IV / Pembanding tetap dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan.

d. Putusan hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah :

- 1) Menerima permohonan banding dari Tergugat I, II, III, dan IV / Pembanding.
- 2) Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surakarta bertanggal 17 April 2002 Nomor 89/Pdt.G/2001/PN.Ska. yang dimohonkan banding tersebut serta menghukum Tergugat / Pembanding untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan.

Putusan yang telah dijatuhkan hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tersebut kemudian diajukan upaya kasasi oleh para Tergugat, Budi Darmawan, dkk sehingga kedudukan menjadi Pemohon Kasasi dalam **Sengketa Perdata Nomor 1976 K/Pdt/2003** sebagai berikut :

a. Pihak- pihak bersengketa :

Budi Darmawan alias Sin Hwa, Salyadi, S.H., Sunarto, S.H., Ny. Sri Indriyani, S.H. semula disebut sebagai para Tergugat I, II, III, IV dan para Pembanding selanjutnya sebagai Pemohon Kasasi melawan Ny. Sukendi Rusli alias Dauw Fang semula sebagai Penggugat dan Terbanding selanjutnya sebagai Termohon Kasasi dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali semula sebagai Tergugat Berkepentingan dan Turut Terbanding selanjutnya disebut Turut Termohon Kasasi.

b. Obyek sengketa serta kasus posisi yang sama sebagaimana Sengketa Perdata Nomor 89/Pdt.G/2001/PN.Ska. jo. Nomor 368/Pdt/2002/PT.Smg.

c. Pertimbangan Mahkamah Agung Republik Indonesia :

Bahwa permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi tersebut ditolak.

d. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia :

Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi tersebut serta menghukum para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini.

Putusan yang telah dijatuhkan hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dan Mahkamah Agung RI menguatkan putusan hakim Pengadilan Negeri Surakarta, dengan demikian para Tergugat / Para Pembanding / Para Pemohon Kasasi tersebut telah kalah, oleh karena itu pihak Tergugat I, Budi Darmawan mengajukan gugatan kembali pada Pengadilan Negeri Boyolali terkait obyek sengketa tanah dan bangunan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2001/Desa Winong tersebut sebagai berikut :

Sengketa Perdata Nomor 13/Pdt.G/2008/PN.Bi.

a. Pihak-pihak bersengketa :

Tn. Budi Darmawan Wibowo alias Sin Hwa diwakili kuasanya Haryo Susilo, S.H. dan Adi Purwono Catur N, S.H., M.H. sebagai Penggugat melawan Ny. Sukendi Rusli alias Dauw Fang diwakili kuasanya A.Wahyu Purwana, S.H., M.H. sebagai Tergugat.

b. Kasus posisi sengketa perdata :

Penggugat telah mengajukan gugatan pada tanggal 2 Mei 2008 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Boyolali. Bahwa Penggugat mengemukakan ia adalah pemilik sah tanah dan bangunan obyek sengketa yang terletak di Desa Winong, Kecamatan Boyolali, Kabupaten Boyolali sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2001/Desa Winong. Bahwa tanah dan bangunan tersebut telah Penggugat beli dari pemilik sebelumnya yakni Tn. Sukendi Rusli hingga saat ini masih ditempati dengan cara melawan hukum oleh Tergugat. Bahwa Tergugat menempati tanah dan bangunan yang

menjadi obyek sengketa adalah tidak mempunyai alas hak yang sah dan tidak dibenarkan secara hukum serta tanpa seijin Penggugat oleh karena kepemilikan tanah dan bangunan tersebut telah beralih hak kepemilikannya menjadi milik Penggugat berdasarkan jual beli dan pengajuan hak yang sah secara hukum. *In casu* menunjukkan itikad tidak baik dari Tergugat untuk tetap menguasai dan menempati obyek sengketa tersebut.

c. *Eksepsi* Tergugat :

Pada sengketa perdata yang diajukan oleh Tn. Budi Darmawan Wibowo sebagai Penggugat dalam Sengketa Perdata Nomor 13/Pdt.G/2008/PN.Bi. tersebut, Ny. Sukendi Rusli sebagai Tergugat mengajukan *eksepsi* yang diwakilkan kepada advokat A. Wahyu Purwana, S.H., M.H., inti pokok *eksepsi* Tergugat yaitu sebagai berikut :

- 1) Bahwa Tergugat keberatan dengan gugatan Penggugat untuk seluruhnya karena sama sekali tidak berdasar hukum, kebenaran, fakta karena atas perkara *aquo* telah pernah diperiksa serta telah diputus oleh Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dan Mahkamah Agung RI sehingga atas perkara *aquo* adalah perkara *nebis in idem*.
- 2) Bahwa gugatan Penggugat adalah *nebis in idem* karena obyek gugatan ini sama dengan putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 89/Pdt.G/2001/PN.Ska. jo. putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 368/Pdt/2002/PT.Smg. jo. putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1976 K/Pdt/2003.

d. Pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Boyolali :

- 1) Hakim Pengadilan Negeri Boyolali menimbang bahwa telah terjadi jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Desa Winong, Kecamatan Boyolali, Kabupaten Boyolali sebagaimana

dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2001/Desa Winong atas nama Tn. Sukendi Rusli dari pemiliknya Tn. Sukendi Rusli kepada Budi Darmawan Wibowo alias Sin Hwa sejak mereka menghadap notaris Sunarto, S.H.

- 2) Bahwa jual beli tanah dan bangunan dari pemiliknya Tn. Sukendi Rusli kepada Budi Darmawan Wibowo alias Sin Hwa tersebut harus dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.
 - 3) Bahwa Surat Kuasa Khusus menjual dengan Nomor 337/Lgs/Not/V/1997 dan Surat Kuasa Khusus untuk membeli dengan Nomor 338/Lgs/Not/V/1997, tanggal 3 Mei 1997 yang telah dilegalisir oleh Notaris Sunarto, S.H. adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum.
 - 4) Bahwa Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi / Terbanding adalah pemilik sah tanah dan bangunan obyek sengketa.
- e. Putusan hakim Pengadilan Negeri Boyolali :
- 1) Menolak *eksepsi* Tergugat tersebut.
 - 2) Dengan adanya pertimbangan tersebut, hakim Pengadilan Negeri Boyolali memutuskan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
 - 3) Menyatakan telah terjadi jual beli tanah dan bangunan dari pemilik semula sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2001/Desa Winong, Tn. Sukendi kepada Budi Darmawan Wibowo.
 - 4) Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa, serta

menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.

- 5) Menghukum Tergugat untuk segera meninggalkan dan mengosongkan serta menyerahkan obyek sengketa dengan tanpa syarat kepada Penggugat.

2. Sengketa Perdata Nomor 11/Pdt/2009/PT.Smg.

- a. Pihak-pihak bersengketa :

Ny. Sukendi Rusli alias Dauw Fang memberikan kuasa kepada A.Wahyu Purwana, S.H., M.H. semula sebagai Tergugat Kompensi / Penggugat Rekompensi sekarang Pembanding melawan Budi Darmawan Wibowo alias Sin Hwa semula sebagai Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi sekarang Terbanding.

- b. Kasus posisi sengketa perdata :

Menurut keadaan-keadaan yang tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Boyolali tanggal 14 Oktober 2008 Nomor 13/Pdt.G/2008/PN.Bi., mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian, yaitu menyatakan bahwa telah terjadi jual beli tanah dan bangunan dari pemilik semula Tn. Sukendi Rusli kepada Budi Darmawan Wibowo alias Sin Hwa yang terletak di Desa Winong, Kecamatan Boyolali, Kabupaten Boyolali sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2001/Desa Winong. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2001/Desa Winong. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.

c. Pertimbangan hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah :

- 1) Bahwa permohonan banding dari Tergugat Konkensi / Penggugat Konkensi / Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata beracara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima.
- 2) Bahwa bukti jual beli tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa tersebut telah dijadikan bukti dalam perkara sebelumnya (*nebis in idem*), yaitu Sengketa Perdata Nomor 89/Pdt.G/2001/PN.Ska. jo. 386/Pdt/ 2002/PT.Smg. jo. 1976 K/Pdt/2003 telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).
- 3) Bahwa Surat Kuasa Khusus untuk menjual obyek sengketa dengan Nomor 337/Lgs/Not/V/1997 dan Surat Kuasa Khusus untuk membeli dengan Nomor 338/Lgs/Not/V/1997, tanggal 3 Mei 1997 yang telah dilegalisir oleh Notaris Sunarto, S.H. termasuk kuasa mutlak (*onherroe pelijkevolmacht*) adalah cacat hukum maka semua surat-surat, perbuatan-perbuatan yang didasarkan atas kuasa mutlak tersebut adalah batal demi hukum (*van rechtswege nietig*).
- 4) Bahwa dalam perkara *aquo* hakim tingkat pertama masih mendasarkan atas bukti jual beli tanah dan bangunan tersebut, padahal Penggugat Konkensi / Tergugat Konkensi / Terbanding adalah bukan pemilik atas tanah dan bangunan obyek sengketa, berdasarkan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- 5) Bahwa oleh karena Penggugat Konkensi / Tergugat Konkensi / Terbanding bukan pemilik atas tanah dan bangunan obyek

sengketa, maka tuntutan untuk mengosongkan obyek sengketa tersebut ditolak.

- 6) Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Boyolali tanggal 14 Oktober 2008 Nomor 13/Pdt.G/2008/PN.Bi. harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri.
- d. Putusan hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah :
- 1) Menolak gugatan Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi / Terbanding seluruhnya.
 - 2) Bahwa Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi / Terbanding di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan.
 - 3) Dengan adanya pertimbangan tersebut, hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dalam putusan Nomor 11/Pdt/2009/PT.Smg., tanggal 9 Februari 2009 memutuskan untuk menguatkan putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 13/Pdt.G/2008/PN.Bi., tanggal 14 Oktober 2008 yang dimohonkan banding tersebut.

B. Pembahasan

1. Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Boyolali dalam Memutus Sengketa Perdata Nomor 13/Pdt.G/2008/PN.Bi. mengenai Pembatalan Rekayasa Jual Beli Tanah Berkaitan dengan Asas *Nebis In Idem*

Sengketa Perdata Nomor 13/Pdt.G/2008/PN.Bi. yang telah diajukan para Penggugat, menurut hakim Pengadilan Negeri Boyolali sengketa perdata tersebut tidak *nebis in idem*, maka *eksepsi* Tergugat mengenai hal tersebut ditolak. Menurut hakim Pengadilan Negeri

Boyolali, bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya adalah mengenai pengosongan tanah dan bangunan yang terletak di Desa Winong, Kecamatan Boyolali, Kabupaten Boyolali sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2001/Desa Winong, dengan gambar situasi tanggal 15 November 1995 Nomor 16478/1995 dengan luas kurang lebih 820 M² atas nama Budi Darmawan Wibowo.

Menurut hakim Pengadilan Negeri Boyolali, bahwa apa yang menjadi dasar dalam gugatan Ny. Sukendi Rusli terdahulu dalam Sengketa Perdata Nomor 89/Pdt.G/2001/PN.Ska. jo. Nomor 368/Pdt/2002/PT.Smg. jo. Nomor 1976 K/Pdt/2003 adalah mempersoalkan sah tidaknya surat kuasa, sedangkan dalam gugatan Sengketa Perdata Nomor 13/Pdt.G/2008/PN.Bi. yang menjadi pokok gugatan adalah pengosongan tanah dan bangunan atas dasar jual beli yang dilakukan oleh pemilik sah yaitu Tn. Sukendi Rusli kepada Budi Darmawan.

Menurut hakim Pengadilan Negeri Boyolali, bahwa dasar hukum pengajuan gugatan berbeda, yakni mengenai penyerahan tanah dan bangunan yang dianggap Penggugat miliknya namun dikuasai Tergugat, maka gugatan perdata Nomor 13/Pdt.G/2008/PN.Bi. tidak sama dengan sengketa perdata yang diputus Pengadilan Negeri Surakarta dengan register Nomor 89/Pdt.G/2001/PN.Ska. jo. 368/Pdt/2002/PT.Smg. jo. 1976 K/Pdt/2003, sehingga sengketa perdata ini tidak *nebis in idem*. Oleh karena perkara ini tidak *nebis in idem*, maka *eksepsi* Tergugat mengenai hal ini haruslah ditolak.

Menurut pendapat ahli dan nara sumber yang terkait dengan adanya unsur-unsur *nebis in idem* di dalam sengketa perdata Nomor 1976 K/Pdt/2003 jo. Nomor 368/Pdt/2002/PT.Smg. jo. Nomor

89/Pdt.G/2001/PN.Ska. jo. Nomor 11/Pdt/2009/PT.Smg. jo. Nomor 13/Pdt.G/2008/PN.Bi. sebagai berikut :

a. Sudikno Mertokusumo

Menurut beliau, bahwa hakim tidak boleh memutus perkara yang pernah diputus sebelumnya antara pihak yang sama, obyek yang sama, serta mengenai pokok perkara yang sama. Ulangan dari tindakan itu akan mempunyai akibat hukum *nebis in idem* (Sudikno Mertokusumo, 2002 : 207).

Menurut pendapat Sudikno Mertokusumo, dalam ini terkait dengan adanya persamaan obyek sengketa, yaitu tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2001/Desa Winong, di mana pada Sengketa Perdata Nomor 89/Pdt.G/2001/PN.Ska. jo. Nomor 368/Pdt/2002/PT.Smg. jo. Nomor 1976 K/Pdt/2003 (*inkracht van gewijsde*) yang menjadi pokok gugatan adalah mengenai sah atau tidaknya Surat Kuasa Menjual atas obyek sengketa, sedangkan pada Sengketa Perdata Nomor 13/Pdt.G/2008/PN.Bi. yang menjadi pokok gugatan adalah mengenai pengosongan tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut. Apabila diteliti lebih cermat kedua sengketa mendalilkan tanah dan bangunan tersebut sebagai obyek sengketa yang diperebutkan kepemilikannya.

b. Advokat A.Wahyu Purwana, S.H., M.H.

Hasil penelitian dan wawancara yang diperoleh dari Advokat A.Wahyu Purwana, S.H., M.H. yang bertindak sebagai kuasa hukum pihak Penggugat. Menurut beliau, putusan hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah bertanggal 9 Februari 2009 Nomor 11/Pdt/2009/PT.Smg. tersebut terdapat pertimbangan hukumnya, bahwa ternyata memang di dalam sengketa perdata yang diajukan

dengan Nomor 13/Pdt.G/2008/PN.Bi. tidak terdapat hal-hal baru dan hanya merupakan pengulangan, di mana sebelumnya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama, yaitu Pengadilan Negeri Boyolali oleh karena itu tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut atau disebut dengan asas *nebis in idem*. Oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Boyolali bertanggal 14 Oktober 2008 Nomor 13/Pdt.G/2008/PN.Bi. yang diajukan oleh pihak Tergugat tersebut seharusnya dibatalkan akan tetapi pada hasil akhir yaitu pada putusannya bahwa hakim Pengadilan Negeri Boyolali memutus bahwa sengketa perdata tersebut tidaklah *nebis in idem* dan putusan hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada akhirnya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 13/Pdt.G/2008/PN.Bi. tersebut.

2. Pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dalam Memutus Sengketa Perdata Nomor 11/Pdt/2009/PT. Smg. mengenai Pembatalan Rekayasa Jual Beli Tanah Berkaitan dengan Asas *Nebis In Idem*

Putusan Sengketa Perdata Nomor 11/Pdt/2009/PT.Smg. menguatkan isi putusan Sengketa Perdata Nomor 13/Pdt.G/2008/PN.Bi. Pada dasarnya Pengadilan Tinggi tidak sependapat pada kesimpulan hakim tingkat pertama dengan alasan, bahwa hakim tingkat pertama telah mengabulkan gugatan Terbanding (Budi Darmawan), menyatakan Terbanding adalah pemilik atas tanah dan bangunan obyek sengketa, dengan mendasarkan atas bukti jual beli tanah dan bangunan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), Surat Kuasa Khusus untuk menjual obyek sengketa yang terbukti cacat hukum tersebut Terbanding bukanlah pemilik atas tanah dan bangunan obyek sengketa, maka apa yang menjadi tuntutan Terbanding kepada Pemanding untuk mengosongkan obyek sengketa tersebut harus ditolak

oleh karena itu apa yang menjadi pokok gugatan Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi / Terbanding (Budi Darmawan alias Sin Hwa) ditolak seluruhnya, akan tetapi dalam putusannya hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada akhirnya memutuskan menguatkan putusan hakim Pengadilan Negeri Boyolali tanggal 14 Oktober 2008 Nomor 13/Pdt.G/2008/PN.Bi. yang telah dimohonkan banding tersebut.

Menurut hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, apa yang menjadi alasan-alasan dan pertimbangan putusan hakim tingkat pertama, Pengadilan Negeri Boyolali pada pokoknya sudah tepat dan benar yaitu bahwa sengketa perdata yang diajukan kembali pada Pengadilan Negeri Boyolali tidaklah *nebis in idem*, maka oleh karena itu putusan tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 11/Pdt/2009/PT.Smg. yang memutuskan untuk menguatkan putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 13/Pdt.G/2008/PN.Bi. tersebut merupakan sebuah putusan yang dianggap telah memberi sebuah kepastian hukum serta mengadung keadilan kepada kedua belah pihak yang bersengketa. Oleh karena itu dengan adanya putusan tersebut diharapkan para pihak bersengketa tunduk pada putusannya tersebut dan melaksanakannya.

BAB IV

SIMPULAN DAN SARAN

A. Simpulan

1. Pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Boyolali dalam memutus Sengketa Perdata Nomor 13/Pdt.G/2008/PN.Bi., yaitu bahwa menurut hakim Pengadilan Negeri Boyolali sengketa perdata tersebut tidak *nebis in idem*, maka eksepsi Tergugat mengenai hal tersebut ditolak. Menurut hakim Pengadilan Negeri Boyolali, bahwa apa yang menjadi dasar dalam gugatan Ny. Sukendi Rusli terdahulu dalam Sengketa Perdata Nomor 89/Pdt.G/2001/PN.Ska. jo. Nomor 368/Pdt/2002/PT.Smg. jo. Nomor 1976 K/Pdt/2003 adalah mempersoalkan sah tidaknya surat kuasa, sedangkan dalam gugatan Sengketa Perdata Nomor 13/Pdt.G/2008/PN.Bi. yang menjadi pokok gugatan adalah pengosongan tanah dan bangunan atas dasar jual beli yang dilakukan oleh pemilik sah, yaitu Tn. Sukendi Rusli kepada Budi Darmawan.

2. Pertimbangan hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dalam memutus Sengketa Perdata Nomor 11/Pdt/2009/PT.Smg., yaitu bahwa hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dalam putusan Nomor 11/Pdt/2009/PT.Smg. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Boyolali tanggal 14 Oktober 2008 Nomor 13/Pdt.G/2008/PN.Bi. yang telah dimohonkan banding tersebut. Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah menimbang bahwa alasan-alasan dan pertimbangan putusan hakim tingkat pertama pada pokoknya sudah tepat dan benar, yaitu bahwa menurut hakim Pengadilan Negeri Boyolali sengketa perdata yang diajukan kembali pada Pengadilan Negeri Boyolali dengan Nomor 13/Pdt.G/2008/PN.Bi. tersebut tidaklah *nebis in idem*, maka oleh karena itu putusan tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan.

B. Saran

1. Pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Boyolali terhadap Sengketa Perdata Nomor 13/Pdt.G/2008/PN.Bi. hendaknya didasarkan atas hukum atau peraturan dalam beracara, melandasi berbagai pertimbangan dan putusan dengan keadilan, selain berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku tersebut, hakim harus mendasarkan putusan pada ketentuan teori mengenai obyek sengketa khususnya, sehingga unsur-unsur subyek, obyek, alasan gugatan yang sama (*nebis in idem*) dapat dihindari. Karena bagaimanapun juga sengketa perdata tersebut pernah diperiksa, diputus, dan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) pada Pengadilan Negeri Surakarta dengan Nomor 89/Pdt.G/2001/PN.Ska. jo. 368/Pdt/2002/PT.Smg. jo. 1976 K/Pdt/2003. Oleh karena itu dengan adanya pertimbangan dan putusan hakim Pengadilan Negeri Boyolali yang berunsur *nebis in idem* tersebut dapat mengakibatkan salah satu pihak dirugikan, dalam sengketa ini adalah Ny. Sukendi Rusli alias Dauw Fang. Walaupun pada putusan hakim Pengadilan Negeri Boyolali menyebutkan bahwa terdapat perbedaan pada obyek sengketa, akan tetapi obyek sengketa tersebut berhubungan dengan tanah dan bangunan sebagaimana tercantum pada Sertifikat Hak Milik Nomor 2001/Desa Winong.
2. Pertimbangan hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dalam putusan Sengketa Perdata Nomor 11/Pdt/2009/PT.Smg. menguatkan putusan Sengketa Perdata Nomor 13/Pdt.G/2008/PN.Bi. dalam hal ini hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah hendaknya memiliki pertimbangan yang lebih baik yang ia yakini sendiri mengandung keadilan dan manfaat bagi para pihak yang bersengketa sebelum memutuskan untuk menguatkan putusan hakim Pengadilan Negeri Boyolali tersebut. Karena apabila diteliti lebih jauh obyek atas sengketa perdata tersebut adalah terkait dengan tanah dan bangunan sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik

Nomor 2001/Desa Winong, artinya bahwa segala sesuatu yang menjadi awal sengketa perdata tersebut adalah tanah dan bangunan milik Tn. Sukendi Rusli baik pada Sengketa Perdata Nomor 89/Pdt.G/2001/PN.Bi. jo. Nomor 368/Pdt/2002/PT.Smg. jo. Nomor 1976 K/Pdt/2003 maupun pada Sengketa Perdata Nomor 13/Pdt.G/2008/PN.Bi. yang diajukan kembali oleh pihak Tergugat, sekarang menjadi Penggugat, Budi Darmawan. Hendaknya hakim lebih cermat memeriksa gugatan tersebut, khususnya terkait obyek sengketa, di mana menjadi salah satu syarat sebuah sengketa adalah *nebis in idem*, sehingga dapat menghindari suatu putusan yang *eigenrichting* atau tindakan menghakimi sendiri yang berujung menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak bersengketa, dapat mewujudkan suatu putusan yang mengandung keadilan dan memberikan sebuah kepastian hukum bagi para pihak bersengketa.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad. 2000. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- _____. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Adrian Sutedi. 2006. *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*. Jakarta : Balai Pustaka Cipta Jaya.
- Bagir Manan. 2005. "Mengadili Menurut Hukum". *Varia Peradilan*. Juli No.238/VII/2005. Jakarta : Ikatan Hakim Indonesia.
- _____. 2007. *Kekuasaan Kehakiman Indonesia dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004*. Yogyakarta : FH UII Press.
- Boedi Harsono. 1999. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya)*. Jakarta : Djambatan.
- Danai Azaria. 2005. "Transnational Nebis In Idem". *Committee of Expert on Transnational Criminal Justice*. Strasbourg, Europe. September Chapter VIII, pp. 42-43.
- _____. *Transnational Nebis In Idem*.
http://www.coe.int/t/e/legal_affairs/legal_cooperation/transnational_criminal_justice/3_useful_links/3_1_transnational_criminal_justice/PCTJ%20_2005_%2007%20E.%20Azaria.%20Code%20of%20Minimum%20standards.pdf [09 Desember 2009 pukul 11.15].
- Dictionary of Legal Terms. http://sixthformlaw.info/03_dictionary/dict_no.htm [09 Desember 2009 pukul 07.50].
- Djaja S. Meliala. 2008. *Perjanjian Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Bandung : Nuansa Aulia.

- Gerard Conway. 2003. "Principle of Nebis In Idem". *International Criminal Law Review*. Brunel Law School - Brunel University. Juli Vol. 3, No. 3, pp. 217-244.
- H.B. Sutopo. 1999. *Metode Penelitian Kualitatif Bagian II*. Surakarta : UNS Press.
- Hari Sasangka. 2005. *Perbandingan HIR dengan RBG disertai dengan Yurisprudensi MARI dan Kompilasi Peraturan Hukum Acara Perdata*. Bandung : Mandar Maju.
- Krisna Harahap. 2007. *Hukum Acara Perdata (Class Action, Arbitrase & Alternatif serta Mediasi)*. Bandung : PT. Grafitri Budi Utami.
- Kunthoro Basuki. 2001. "Dimensi Hakim Aktif dalam Perspektif Putusan yang Bersifat Menyelesaikan Perkara". *Mimbar Hukum*. No. 38/VI/2001. Jogjakarta : Fakultas Hukum UGM.
- Lilik Mulyadi. 2009. *Putusan Hakim dalam Hukum Acara Perdata Indonesia*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Peter Mahmud Marzuki. 2008. *Penelitian Hukum*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- R. Soeparmono. 2000. *Hukum Acara Perdata dan Yurisprudensi*. Bandung : Mandar Maju.
- R. Soepomo. 2005. *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*. Jakarta : PT. Pradnya Paramita.
- RM Suryodiningrat. 1996. *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*. Bandung : Tersito.
- Soerjono Soekanto. 2001. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : UI Press.
- Subekti. 1989. *Hukum Acara Perdata*. Bandung : Binacipta.
- Sudikno Mertokusumo. 1992. "Pembatalan Isi Akta Notaris dengan Putusan Pengadilan". *Mimbar Hukum*. Mei No. 15/V/1992. Jogjakarta : Fakultas Hukum UGM.

_____. 2002. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta : Liberty.

Teguh Samudra. 2004. *Hukum Pembuktian dalam Acara Perdata*. Bandung : PT. Alumni.

Tresna. 2001. *Komentar HIR*. Jakarta : Pradnya Paramita.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Herziene Indonesisch Reglement (HIR).

Rechtsreglement Buitengewesten (RBg).

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Undang-undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 9, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4359).

Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 8, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4358).

Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA RI) Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA RI) Nomor 7 Tahun 2005 tentang Penjelasan Ketentuan Pasal 45 A Undang-undang Nomor 3 Tahun 2009 jo. Undang-undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung.